

Resolución 177/2022 (/normativa/nacional/resoluci%C3%B3n-177-2022-368390) /

## AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO 2022-07-21

### AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO

#### Resolución 177/2022

#### RESFC-2022-177-APN-AABE#JGM

Ciudad de Buenos Aires, 16/07/2022

VISTO el Expediente EX-2017-22093703- -APN-DMEYD#AABE, los Decretos N° 1.344 de fecha 4 de octubre de 2007, N° 1.382 del 9 de agosto de 2012, N° 1.416 del 18 de septiembre de 2013 y N° 2.670 del 1° de diciembre de 2015, N° 1.030 del 15 de septiembre de 2016, la Resolución N° 213 (RESFC-2018-213-APN-AABE#JGM) de fecha 19 de julio de 2018, la Resolución N° 540 (RESFC-2019-540-APN-AABE#JGM) de fecha 5 de diciembre de 2019, y

#### CONSIDERANDO:

Que a través de las actuaciones mencionadas en el Visto tramitó la aprobación del REGLAMENTO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES DEL ESTADO NACIONAL mediante Resolución N° 213 (RESFC-2018-213-APN-AABE#JGM) de fecha 19 de julio de 2018, así como la aprobación de su modificación por conducto de la Resolución N° 540 (RESFC-2019-540-APN-AABE#JGM) de fecha 5 de diciembre de 2019.

Que el objeto del reglamento en trato consiste en establecer el Régimen de Gestión de Bienes Inmuebles del ESTADO NACIONAL aplicable a los actos, operaciones y contratos sobre bienes inmuebles en los que el ESTADO NACIONAL sea parte.

Que por el artículo 1° del Decreto N° 1.382/12 se creó la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO como un organismo descentralizado en el ámbito de la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS, teniendo entre sus objetivos, en virtud de las previsiones del citado Decreto, la

ejecución de las políticas, normas y procedimientos que rigen la disposición y administración de los bienes inmuebles del ESTADO NACIONAL en uso, concesionados y/o desafectados; la gestión de la información del REGISTRO NACIONAL DE BIENES INMUEBLES DEL ESTADO (RENABE), su evaluación y contralor; la fiscalización permanente de la actividad inmobiliaria estatal y su intervención en toda operación inmobiliaria de la totalidad de las Jurisdicciones y Entidades que conforman el Sector Público Nacional.

Que por su parte, el artículo 4° del Decreto N° 1.030/16 establece que la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO dictará el Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado, instituyendo los procedimientos para llevar adelante los actos, operaciones y contratos, a los que se refiere el inciso f) del artículo 3° del citado Decreto; el que será aplicable al Sector Público Nacional conforme lo establecido en artículo 8° de la Ley N° 24.156 y sus modificatorias, con el alcance dispuesto en el artículo 2° del Decreto N° 1.382/12 y su modificatorio.

Que de acuerdo a las necesidades planteadas por las distintas áreas de esta AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO respecto del REGLAMENTO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES DEL ESTADO NACIONAL, se impone aprobar las modificaciones que se propician.

Que por otra parte, se advierte que la modificación introducida por la Resolución N° 540 (RESFC-2019- 540-APN-AABE#JGM) de fecha 5 de diciembre de 2019, no ha sido publicada hasta el día de la fecha, tarea imprescindible para dar a conocer la norma tanto en el ámbito de la Administración como en el de los particulares obligados por aquella y disponer su vigencia.

Que en virtud del tiempo transcurrido, corresponde proceder a su publicación juntamente con las modificaciones propiciadas en esta instancia.

Que el Servicio Jurídico Permanente de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO ha tomado la intervención de su competencia.

Que la Unidad de Auditoría Interna de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO se expidió en forma favorable.

Que la presente medida se dicta en virtud de las atribuciones conferidas por los Decretos Nros. 1.344/07, 1.382/12, 1.416/13 y 2.670/15.

Por ello,

EL PRESIDENTE Y EL VICEPRESIDENTE DE LA AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO

RESUELVEN:

ARTÍCULO 1º.- Incorpórase como Artículo 22 bis del REGLAMENTO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES DEL ESTADO NACIONAL, el siguiente texto:

“ARTÍCULO 22 bis.- OPCIÓN A COMPRA. En los casos que el permisionario sea un gobierno provincial, municipal o el gobierno de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, se podrán suscribir permisos precarios de uso con compromiso de compra siempre que el objeto del permiso se corresponda con el desarrollo de proyectos de interés o conveniencia pública y estratégica para el desarrollo nacional. El plazo para manifestar en forma expresa la intención de obtener el dominio del inmueble en cuestión, no podrá exceder los CIENTO OCHENTA (180) días de la suscripción del instrumento. En dicho marco, y si la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO lo considera factible, tomará a su cargo la sustanciación del procedimiento administrativo correspondiente, a fin de obtener la autorización del PODER EJECUTIVO NACIONAL para la venta del inmueble cedido a favor del interesado, ello siempre que se encuentren dadas todas las condiciones, en ajuste a la normativa vigente.”

ARTÍCULO 2º.- Incorpórase como Capítulo X – CONVENIO DE DESOCUPACIÓN - ARTÍCULO 58 Bis del REGLAMENTO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES DEL ESTADO NACIONAL, el siguiente texto:

“ARTÍCULO 58 bis.- CONVENIO DE DESOCUPACIÓN. Excepcionalmente, cuando se constatare riesgo de intrusión o de daños al inmueble y/o sus instalaciones si se lo dejase vacante, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá suscribir con quien lo ocupare sin título jurídico válido o vigente, un CONVENIO DE DESOCUPACIÓN con el objeto de preservarlo, hasta tanto se le asigne al mismo un destino específico o se resuelva su concesión o disposición.

Los convenios deberán prever, como obligación del ocupante:

- a) No mantener deudas pendientes en concepto de cánones, como así tampoco de impuestos, tasas o contribuciones u otros gravámenes a su cargo respecto del inmueble, ni ningún otro tipo de deuda con la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO;
- b) El pago de una retribución mensual, en concepto de derecho de uso, goce, ocupación y explotación, determinado en base a la valuación que se practique por profesionales de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO habilitados en la materia y el costo que su custodia irrogaría a la misma;
- c) El pago de los impuestos, tasas, contribuciones y servicios que graven al inmueble, el uso y la explotación del mismo;
- d) La renuncia a todo derecho, acción o reclamo contra el ESTADO NACIONAL derivado de la posesión, tenencia o uso del inmueble;
- e) El compromiso de mantener, a su costo y cargo, la custodia, resguardo y mantenimiento del inmueble durante todo el plazo que se acuerde, aun cuando no use o explote el inmueble;
- f) La constitución de una garantía de cumplimiento del convenio, así como la contratación de seguros con coberturas ante siniestros, accidentes u otras contingencias;
- g) La obligación de restitución del inmueble libre de todo tipo de enseres, cosas y residuos, debiendo el ocupante hacerse cargo, en caso de corresponder, del saneamiento y remediación de aquellas posibles afectaciones o pasivos ambientales que pudieren generarse a futuro, como consecuencia del desarrollo de actividades en el inmueble;
- h) El voluntario sometimiento al procedimiento previsto en la Ley 17.091 en caso de desahucio, y a las disposiciones del Libro Tercero, Título II "Juicio Ejecutivo" del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación en caso de falta de pago del canon;
- i) Plazo máximo de VEINTICUATRO (24) meses. Excepcionalmente podrá ser prorrogable por DOCE (12) meses, cuando en función del destino, actividad y uso que tenga el inmueble a desocupar y de las acciones y medidas que su desocupación implique justifiquen otorgar la prórroga. Tales cuestiones

deberán encontrarse debidamente acreditadas en las actuaciones correspondientes.”.

ARTÍCULO 3º.- Apruébase el texto ordenado del REGLAMENTO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES DEL ESTADO NACIONAL, identificado en IF-2022-71334993-APN-DNPYCE#AABE, que como ANEXO forma parte de la presente Resolución, el cual entrará en vigencia a partir de su publicación.

ARTÍCULO 4º.- Deróganse las versiones del REGLAMENTO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES DEL ESTADO NACIONAL aprobadas mediante Resoluciones N° 213 (RESFC-2018-213-APN-AABE#JGM) de fecha 19 de julio de 2018 y N° 540 (RESFC-2019-540-APN-AABE#JGM) de fecha 5 de diciembre de 2019, respectivamente.

ARTÍCULO 5º.- Comuníquese, publíquese, dése a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL y archívese.

Martín Cosentino - Juan Agustín Debandi

NOTA: El/los Anexo/s que integra/n este(a) Resolución se publican en la edición web del BORA -[www.boletinoficial.gob.ar](http://www.boletinoficial.gob.ar)-

e. 21/07/2022 N° 55865/22 v. 21/07/2022

**(Nota Infoleg:** Los anexos referenciados en la presente norma han sido extraídos de la edición web de Boletín Oficial)

ANEXO



Agencia de Administración  
de Bienes del Estado

# REGLAMENTO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES DEL ESTADO NACIONAL

**Versión III**

**ÍNDICE**

PARTE GENERAL .....	4
TÍTULO I.- PRINCIPIOS Y DISPOSICIONES GENERALES .....	4
CAPÍTULO ÚNICO.- OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y PRINCIPIOS .....	4
TÍTULO II.- DEL USO DE LOS BIENES INMUEBLES POR LAS JURISDICCIONES O ENTIDADES DEL ESTADO NACIONAL .....	5
CAPÍTULO I.- ASIGNACIÓN DE USO .....	5
CAPÍTULO II.- CUSTODIA .....	8
CAPÍTULO III.- AUTORIZACIONES DE INGRESO .....	8
TÍTULO III.- DEL USO DE LOS BIENES INMUEBLES POR PERSONAS HUMANAS O JURIDICAS, PÚBLICAS O PRIVADAS, EXCEPTUADAS DE LAS ENUMERADAS EN EL ARTÍCULO 8 DE LEY Nº 24.156 .....	9
CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES .....	9
CAPÍTULO II.- PERMISO TEMPORARIO .....	9
CAPÍTULO III.- PERMISO DE USO PRECARIO .....	9
CAPÍTULO IV.- FALTA DE RESTITUCIÓN Y ABANDONO DE LOS INMUEBLES .....	11
CAPÍTULO V.- CONCESIÓN DE USO .....	12
CAPÍTULO VI.- RÉGIMEN DE CONCESIONES DE ESPACIOS PARA PEQUEÑOS COMERCIOS SEGÚN LEYES 22.431 Y 24.308 .....	16
CAPÍTULO VII.- CONCESIÓN DE USO POR INTERÉS PÚBLICO PREPONDERANTE .....	16
CAPÍTULO VIII.- CONCESIÓN DE USO DE ESPACIOS PUBLICITARIOS .....	17
CAPÍTULO IX.- CONCESIÓN DE USO SOBRE INMUEBLES RURALES .....	19
CAPÍTULO X.- CONVENIO DE DESOCUPACIÓN .....	20
TÍTULO IV.- LOCACIÓN DE INMUEBLES .....	21
CAPÍTULO I.- DE LOS CONTRATOS DE LOCACIÓN SOBRE INMUEBLES DE LOS PARTICULARES .....	21
CAPÍTULO II.- DE LOS CONTRATOS DE LOCACIÓN SOBRE INMUEBLES DEL ESTADO NACIONAL .....	23
TÍTULO V.- ACTOS DE ADQUISICIÓN Y DISPOSICIÓN SOBRE BIENES INMUEBLES DEL ESTADO NACIONAL .....	24
CAPÍTULO I.- ADQUISICIÓN .....	24
CAPÍTULO II.- DISPOSICIÓN .....	25
PARTE ESPECIAL .....	25
TÍTULO I.- REMISIÓN GENERAL .....	25
CAPÍTULO ÚNICO.- REGLAMENTACIÓN APLICABLE .....	25
TÍTULO II.- PROCEDIMIENTOS DE SELECCIÓN .....	26
CAPÍTULO I.- ELECCIÓN DEL PROCEDIMIENTO .....	26
CAPÍTULO II.- CONTRATACIONES ELECTRÓNICAS .....	27
CAPÍTULO III.- PLIEGOS .....	27
CAPÍTULO IV.- TRANSPARENCIA, PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DE LOS PROCESOS DE SELECCIÓN QUE INVOLUCREN EN SU OBJETO BIENES INMUEBLES DEL ESTADO NACIONAL .....	28

CAPÍTULO V.- CELEBRACIÓN DEL CONTRATO .....	30
CAPÍTULO VI.- PROCEDIMIENTO DE LA SUBASTA PÚBLICA .....	30
CAPÍTULO VII – GARANTÍAS .....	35
TÍTULO III.- MODALIDADES. ....	38
CAPÍTULO I.- MODALIDADES ESTABLECIDAS .....	38
CAPÍTULO II.- INICIATIVA PRIVADA SOBRE BIENES INMUEBLES .....	38
CAPÍTULO III.- PROPICIADOR .....	39

## PARTE GENERAL

### TÍTULO I.- PRINCIPIOS Y DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPÍTULO ÚNICO.- OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y PRINCIPIOS

**ARTÍCULO 1º.- OBJETO.** El presente Reglamento tiene por objeto establecer el Régimen de Gestión de Bienes Inmuebles del ESTADO NACIONAL aplicable a los actos, operaciones y contratos sobre bienes inmuebles en los cuales el ESTADO NACIONAL sea parte.

**ARTÍCULO 2º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.** El presente Reglamento será de aplicación obligatoria en el ámbito de:

- a) La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, respecto de los actos, operaciones y contratos que celebre en ejercicio de su competencia específica atribuida por el Decreto N° 1382/12.
- b) El Sector Público Nacional, definido en el artículo 8° de la Ley N° 24.156 y sus modificaciones, con el alcance dispuesto en el artículo 2° del Decreto N° 1382/12 y sus modificatorios, incluidas las universidades nacionales.
- c) Concesionarios de servicios públicos que utilicen inmuebles de propiedad estatal en el ejercicio de la respectiva concesión, en lo que resulte pertinente.

**ARTÍCULO 3º.- ALCANCE.** Quedan alcanzados por este Reglamento los bienes inmuebles sobre los cuales el ESTADO NACIONAL, sea titular de derechos reales o personales.

**ARTÍCULO 4º.- PRINCIPIOS GENERALES.** La gestión de los bienes inmuebles del ESTADO NACIONAL se ajustará a los siguientes principios:

- a) Estarán primordialmente al servicio de las políticas públicas para la ejecución de proyectos, planes y programas del ESTADO NACIONAL vigentes o como reserva estratégica de bienes raíces.
- b) Serán utilizados de manera eficiente bajo principios de administración y explotación que garanticen el cuidado, conservación y mejora de sus condiciones y atributos.
- c) No podrán encontrarse ociosos, subutilizados o utilizados para fines diferentes a los previstos en las políticas, planes y programas del ESTADO NACIONAL.
- d) Constituyen activos de la sociedad sobre los que se podrán proyectar actividades orientadas a mejorar la situación social, ambiental, productiva, comercial, administrativa y urbanística de su entorno.
- e) El uso de los inmuebles del ESTADO NACIONAL en ningún caso podrá afectar o ser contrario al interés público.
- f) Podrán ser enajenados cuando el ESTADO NACIONAL los considere prescindibles.

## **TÍTULO II.- DEL USO DE LOS BIENES INMUEBLES POR LAS JURISDICCIONES O ENTIDADES DEL ESTADO NACIONAL**

### **CAPÍTULO I.- ASIGNACIÓN DE USO**

**ARTÍCULO 5º.- DEFINICIÓN.** Es el acto por el cual se otorga el uso gratuito de un inmueble a una jurisdicción o entidad del ESTADO NACIONAL, para ser afectado a su servicio específico, la que tendrá su administración.

**ARTÍCULO 6º.- CLASIFICACIÓN.** Las asignaciones de uso pueden ser:

- a) Interorgánicas, cuando sean efectuadas entre dependencias de una misma jurisdicción o entidad. Estas serán resueltas por el respectivo Ministro, máximas autoridades de entidades autárquicas o autoridad competente en los Poderes Legislativo y Judicial debiendo ser comunicadas, a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO para su registro.
- b) Interadministrativas, cuando sean efectuadas de una jurisdicción o entidad

a otra, dentro del Sector Público Nacional. Estas serán dispuestas por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO e inscriptas en el REGISTRO NACIONAL DE BIENES INMUEBLES DEL ESTADO (RENABE).

**ARTÍCULO 7º.- TRÁMITE.** Las solicitudes de asignación de uso deberán indicar:

- a) Ubicación del inmueble (Provincia, Partido/Departamento, Localidad).
- b) Tipo de inmueble (edificio, terreno y/o galpón).
- c) Destino (según el uso específico del organismo).
- d) Razones que motivan el pedido (liberación de alquileres, implantación de nuevas sedes/oficinas y/o ampliación de superficie).
- e) Dotación del personal (cantidad de personal, calidad del personal transitorio/permanente-, áreas específicas).
- f) Superficie aproximada (cubierta y/o descubierta).
- g) Necesidades especiales (zonas restringidas, rurales, industriales y/o espacio para vehículos, atención al público, cantidad de visitas por hora, otros).
- h) Datos adicionales (proyecto de obra en caso de construcción).
- i) En caso de que se requiera un inmueble determinado que se encuentre desocupado, además de los datos anteriores, indicar en caso de contar con la información: Nomenclatura Catastral, Ficha Parcelaria vigente y/o croquis de la ubicación del inmueble.

La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, analizará la solicitud teniendo en cuenta los estándares establecidos para la Gestión de Activos Físicos (GAF) y verificará en el REGISTRO NACIONAL DE BIENES INMUEBLES DEL ESTADO (RENABE) la existencia de un inmueble con las características requeridas, la situación registral y de revista del bien, su estado de ocupación, particularidades urbanísticas y restricciones que pudieran existir como cualquier otra información que permita determinar la factibilidad de su otorgamiento.

Luego de efectuados los estudios de factibilidad, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO dispondrá, de corresponder, la asignación en uso del inmueble a la jurisdicción o entidad requirente, inscribiéndola en el REGISTRO NACIONAL DE BIENES INMUEBLES DEL ESTADO (RENABE).

Ante la inexistencia de bienes inmuebles con las características requeridas la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá autorizar la compra o locación de inmuebles, según corresponda.

**ARTÍCULO 8°.- TRANSFERENCIA DE OFICIO.** La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá disponer la transferencia de uso de un inmueble de una jurisdicción a otra, sin que exista un requerimiento previo, procediendo a la desafectación del inmueble de la jurisdicción o entidad de origen.

En caso de que la jurisdicción o entidad de origen se oponga a la transferencia de uso de dicho inmueble, se iniciará el procedimiento previsto en el artículo 23 in fine de la reglamentación aprobada por el ANEXO, del Decreto N° 2670/15. La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO deberá inscribir en el REGISTRO NACIONAL DE BIENES INMUEBLES DEL ESTADO (RENABE) toda transferencia de uso.

**ARTÍCULO 8 bis.- ASIGNACIÓN CONDICIONADA.** La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá disponer, en casos que la particular naturaleza o condiciones del inmueble o los términos de la necesidad que causan el requerimiento de asignación, asignaciones de uso sobre inmuebles del ESTADO NACIONAL sujetas al acaecimiento de una condición de carácter resolutorio.

A tal efecto, una vez acontecido el hecho sobreviniente generador de la resolución de dicha asignación, y habiendo sido notificada fehacientemente la jurisdicción o entidad que detentare el inmueble por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, deberá procederse a su restitución en un plazo de 6 meses desde la efectiva comunicación, pudiendo prorrogarse el mismo por 3 meses más.

**ARTÍCULO 8 ter.- REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN CONJUNTA.** En todos aquellos inmuebles del ESTADO NACIONAL en los cuales cohabitaren dos o más organismos o entidades del Sector Público Nacional, los términos y

condiciones de su cohabitación estará determinada por un “Reglamento de Administración Conjunta” dictado por la por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO en el cual estará contemplado la figura de un “Administrador”, quien oficiará de responsable primario del inmueble, así como también establecerse los porcentajes proporcionales que ocupa cada jurisdicción en el inmueble en cuestión.

Sin perjuicio de dicho reglamento, los organismos o entidades que cohabitaren un mismo podrán celebrar “Convenios de Administración Conjunta” en los que determinen, de común acuerdo, términos y condiciones particulares de dicha cohabitación.

Los Convenios celebrados deberán ser notificados a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO dentro de los DIEZ (10) días corridos de su respectiva suscripción, a los efectos de su Registro.

**ARTÍCULO 8 quáter.- RECONOCIMIENTO DE OCUPACIÓN.** Toda entidad que detentare bajo su jurisdicción un inmueble propiedad del ESTADO NACIONAL podrá extenderle a todo aquel organismo que ocupare de hecho un sector del mismo -y lo solicitare expresamente- un “Reconocimiento de Ocupación”, a efectos de brindarle al ente requirente un instrumento válido que acredite su ubicación geográfica.

En el supuesto que la entidad de origen se hubiera negado a otorgar oficialmente un permiso de ocupación ante la solicitud del ente requirente, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá otorgarle al solicitante el “Reconocimiento de Ocupación” en la eventual jurisdicción.

A tales efectos, el requerimiento deberá contar con la acreditación fehaciente de la negativa manifestada.

**ARTÍCULO 8 cinco.- JURISDICCIÓN SECUNDARIA.** Aquellas entidades o jurisdicciones que detentaren un inmueble propiedad del ESTADO NACIONAL podrán comunicar a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO la existencia de otros organismos que se encontraren ocupando de hecho un sector o una porción de aquél, y cuya presencia deviene esencial e indispensable para el desarrollo de sus funciones propias.

A tal efecto, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO procederá a otorgarle a todas las entidades o jurisdicciones señaladas por

aqué un “Reconocimiento de Jurisdicción Secundaria”.

## **CAPÍTULO II.- CUSTODIA**

**ARTÍCULO 9º.- DEFINICIÓN Y COMPETENCIA.** La custodia de los inmuebles comprende su mantenimiento, conservación, resguardo, integridad, disponibilidad y el pago de todos los tributos y servicios que los mismos generen.

Corresponde al Servicio Administrativo Financiero (SAF) de cada Jurisdicción o Entidad la custodia de los inmuebles que revistan en cada una de ellas.

La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá celebrar todo tipo de actos tendientes a asegurar la preservación de los inmuebles.

**ARTÍCULO 10.- OTORGAMIENTO EN CUSTODIA DE BIENES INMUEBLES.** Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá otorgar la custodia de inmuebles a personas públicas o privadas con el fin de preservarlos de posibles usurpaciones o de limitar las existentes en el inmueble.

Las custodias serán otorgadas en los términos del artículo 1.356 del Código Civil y Comercial, debiendo pactarse, como principio general, su gratuidad y su revocación sin derecho a indemnización alguna.

## **CAPÍTULO III.- AUTORIZACIONES DE INGRESO**

**ARTÍCULO 11.- OTORGAMIENTO.** La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá otorgar autorizaciones a personas públicas o privadas para permitir el ingreso a los inmuebles en el marco de los trámites o procedimientos tendientes a la constitución de derechos reales o personales sobre los mismos.

En el caso que la autorización tuviera por único objeto el acceso con el fin de realizar inspecciones, constataciones o cualquier otra finalidad distinta a la señalada en el párrafo precedente, la misma será otorgada por la jurisdicción en la que revista el inmueble.

## **TÍTULO III.- DEL USO DE LOS BIENES INMUEBLES POR PERSONAS HUMANAS O JURIDICAS, PÚBLICAS O PRIVADAS, EXCEPTUADAS DE LAS**

## ENUMERADAS EN EL ARTÍCULO 8 DE LEY N° 24.156

### CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

**ARTÍCULO 12.- PRINCIPIO GENERAL.** A los efectos de este Reglamento, se considerarán susceptibles de ser objeto de acceso al uso especial o privativo por un particular todos los bienes inmuebles de dominio público o privado del ESTADO NACIONAL.

### CAPÍTULO II.- PERMISO TEMPORARIO

**ARTÍCULO 13.- DEFINICIÓN.** El permiso temporario es el acto administrativo por el cual la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO otorga a personas humanas o jurídicas, el uso de un inmueble del dominio público o privado del ESTADO NACIONAL, con destino a la realización de actividades de duración breve que carecen de continuidad y permanencia.

La vigencia del permiso de uso temporario no podrá exceder de los TRES (3) meses y podrá ser renovado por una única vez.

El permiso de uso temporario deberá solicitarse ante la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, con la suficiente antelación a la realización del evento.

**ARTÍCULO 14.- CANON.** La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá fijar periódicamente la tabla de cánones que se deberán abonar por la utilización temporaria, en los términos de este Capítulo, pudiendo también establecer otra modalidad de fijación del canon.

### CAPÍTULO III.- PERMISO DE USO PRECARIO

**ARTÍCULO 15.- DEFINICIÓN. CARACTERES.** El permiso de uso precario es el acto administrativo por el cual la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO otorga a un tercero, el uso especial o privativo de un inmueble del ESTADO NACIONAL, independientemente de su jurisdicción de origen.

Los permisos de uso serán siempre de carácter precario. Estos pueden ser gratuitos u onerosos, con o sin plazo y, a su vez, pueden permitir o no la realización de obras.

Excepcionalmente, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá autorizar a las Jurisdicciones a otorgar este tipo de permisos de uso, en los términos del artículo 34 del Decreto N° 2670/15.

**ARTÍCULO 16.- PERMISO DE USO PRECARIO Y GRATUITO.** El permiso de uso precario y gratuito podrá ser otorgado a poderes u órganos del ESTADO NACIONAL que no formen parte del Sector Público Nacional, Gobiernos Provinciales, Municipales, Comunales, Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, organizaciones sin fines de lucro o a instituciones privadas legalmente constituidas en el país siempre que tengan por objeto una finalidad de bien común o requieran el permiso para la ejecución de una actividad concreta que satisfaga de modo directo e inmediato el interés público y no tenga fin de lucro.

**ARTÍCULO 17.- PERMISO DE USO PRECARIO Y ONEROSO. DEFINICIÓN.** El permiso de uso precario y oneroso será otorgado a personas humanas o jurídicas, legalmente constituidas en el territorio nacional, para el desarrollo de sus actividades siempre que circunstancias técnicas, económicas o de interés general lo justifiquen.

**ARTÍCULO 18.- CANON.** El canon base del permiso oneroso será fijado por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN.

**ARTÍCULO 19.- PLAZO.** Los permisos de uso onerosos, con o sin autorización para la realización de obras, no podrán otorgarse por un plazo mayor a TRES (3) años.

**ARTÍCULO 20.- REVOCACIÓN.** Los permisos de uso de este capítulo constituyen un acto de mera tolerancia y podrán ser revocados en cualquier momento por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO por razones de oportunidad, mérito o conveniencia, sin derecho a indemnización o compensación alguna.

**ARTÍCULO 21.- PRESERVACIÓN.** El permisionario estará obligado a preservar el inmueble en buenas condiciones de uso y estarán a su cargo todos los gastos y tributos correspondientes al inmueble, mientras detente su uso.

**ARTÍCULO 22.- DE LA REALIZACIÓN DE OBRAS.** La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá autorizar a los permisionarios la realización de obras de carácter permanente sobre los

inmuebles. La autorización debe ser expresa y previa al inicio de las obras.

Las obras quedarán a favor del ESTADO NACIONAL desde su ejecución sin que el permisionario tenga derecho a indemnización o reembolso alguno.

**ARTÍCULO 22 bis.- OPCIÓN A COMPRA.** En los casos que el permisionario sea un gobierno provincial, municipal o el gobierno de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, se podrán suscribir permisos precarios de uso con compromiso de compra siempre que el objeto del permiso se corresponda con el desarrollo de proyectos de interés o conveniencia pública y estratégica para el desarrollo nacional. El plazo para manifestar en forma expresa la intención de obtener el dominio del inmueble en cuestión, no podrá exceder los CIENTO OCHENTA (180) días de la suscripción del instrumento. En dicho marco, y si la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO lo considera factible, tomará a su cargo la sustanciación del procedimiento administrativo correspondiente, a fin de obtener la autorización del PODER EJECUTIVO NACIONAL para la venta del inmueble cedido a favor del interesado, ello siempre que se encuentren dadas todas las condiciones, en ajuste a la normativa vigente.

#### **CAPÍTULO IV. FALTA DE RESTITUCIÓN Y ABANDONO DE LOS INMUEBLES**

**ARTÍCULO 23.- DESOCUPACIÓN ADMINISTRATIVA.** Si quien detentare un inmueble, en carácter permisionario no lo restituyese al vencimiento del plazo o al oportuno requerimiento de la AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO, se lo intimará fehacientemente para que desaloje el lugar. Vencido el término de la intimación sin que se produzca la restitución, podrá efectuarse la desocupación administrativa. A esos efectos, la AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO estará autorizada a ingresar al inmueble, forzar y romper cerraduras, candados y cualquier otra traba y previo inventario trasladará los bienes que sean propiedad del permisionario al depósito designado a tal fin, quedando establecido en tal caso, que el ESTADO NACIONAL no será responsable por los deterioros o pérdidas que sufran los mismos, quedando a cargo del permisionario los correspondientes gastos de traslado y depósito.

**ARTÍCULO 24.- ABANDONO DEL INMUEBLE.** La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO se reserva el derecho de inspeccionar los inmuebles toda vez que lo considere necesario. En caso de abandono del inmueble se procederá a labrar un acta dejando constancia de

ello y de los materiales y elementos que se encontraren en su interior, recuperando la tenencia de inmediato y sin más trámite. A esos efectos, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO estará autorizada a ingresar al inmueble, forzar y romper cerraduras, candados y cualquier otra traba y previo inventario de las mercaderías que se encontraren, llevarlas a un depósito, por cuenta, cargo y riesgo de quien haya abandonado el inmueble o el ocupante. Asimismo podrá, según corresponda, retirar, demoler y/o dismantelar todo lo que considere conveniente y trasladar a depósito los materiales recuperables.

**ARTÍCULO 25.- DESTINO DE EFECTOS.** Transcurridos NOVENTA (90) días contados desde la desocupación administrativa, sin que el usuario o permisionario gestione la devolución de los efectos a que se refiere los artículos anteriores, caducará su derecho a reclamo, quedando la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO facultada para resolver sobre el destino de los mismos.

## **CAPÍTULO V.- CONCESIÓN DE USO**

**ARTÍCULO 26.- DEFINICIÓN Y CARACTERES.** La concesión de uso es el contrato administrativo mediante el cual la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, o el organismo autorizado a contratar, otorga a un particular el uso especial, privativo o compartido de un inmueble propiedad del ESTADO NACIONAL durante un tiempo determinado, recibiendo un canon u otra contraprestación que se fije de acuerdo con lo previsto en el presente Reglamento y en el pliego de bases y condiciones particulares que rija el procedimiento de selección del contratista.

El concesionario actuará a su propia costa y riesgo.

**ARTÍCULO 27.- CLÁUSULAS PARTICULARES.** Los pliegos de bases y condiciones particulares establecerán, siempre que sea pertinente:

- a) Plazo de vigencia del contrato, indicación del uso y destino del inmueble.
- b) Plazos y formas de pago del canon o condiciones de cumplimiento de la contraprestación, definición de las bases y procedimiento a seguir para su fijación.
- c) Presentación de certificado de visita al lugar o a las instalaciones objeto de

la concesión por parte del oferente.

d) Condiciones y plazos relativos a entrega de los bienes y al procedimiento de habilitación para el inicio de las actividades por parte del concesionario.

e) Cronograma y descripción de los trabajos de mantenimiento o mejoras que deba introducir el concesionario en los bienes afectados a la concesión.

f) Garantías que podrán ser exigidas por los bienes del ESTADO NACIONAL afectados a la concesión, por las obras a realizar que obligue el contrato y/o por los daños que pudieran ocasionarse al concedente o a terceros o, en su caso, fondo que se deberá integrar para reparaciones o reposiciones con retenciones porcentuales sobre los pagos pertinentes. Tales garantías deberán comprender todo el lapso de duración del contrato y sus eventuales prórrogas.

g) Idoneidad técnica y/o experiencia requerida al oferente.

h) Definición de los bienes afectados a la concesión, incluyendo los datos de la ubicación de las mejoras si las hubiere.

i) Limitación o acumulación de adjudicaciones similares a un mismo oferente, cuando existan razones debidamente fundadas.

j) Condiciones que obliguen al concesionario a hacerse cargo transitoriamente de otra concesión similar que por cualquier motivo se hubiera extinguido.

k) Si se otorga o no exclusividad.

l) Patrimonio mínimo a exigir al oferente.

**ARTÍCULO 28.- FALTA DE ENTREGA DE LOS BIENES POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.** Si por razones de caso fortuito o fuerza mayor no pudiera hacerse entrega de los inmuebles en el plazo estipulado, el concesionario podrá desistir del contrato y obtener la devolución del total de la garantía aportada, considerándose éste como rescindido sin culpa de las partes y sin derecho a indemnización a favor de ninguna de ellas.

**ARTÍCULO 29.- PRECIO BASE.** Las convocatorias para el otorgamiento de concesiones se efectuarán con canon base establecido por el TRIBUNAL DE

TASACIONES DE LA NACIÓN o por un banco o repartición oficial que cumpla similares funciones, salvo que la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO o el organismo autorizado a contratar fundamenten su inconveniencia, sin perjuicio de contar con la tasación oficial al tiempo de decidir sobre la aprobación de la operación.-

**ARTÍCULO 30.- CRITERIO DE SELECCIÓN.** La adjudicación deberá recaer en la propuesta que ofrezca el mayor canon, salvo que en los respectivos pliegos de bases y condiciones particulares se estableciera otro criterio de selección.

**ARTÍCULO 31.- RESPONSABILIDAD POR DAÑOS.** El concesionario será responsable en todos los casos de los deterioros ocasionados a los bienes de propiedad del ESTADO NACIONAL afectados a la concesión que no obedezcan a su uso normal. Si al momento de recibir las instalaciones y bienes el adjudicatario no formulara observación, se entenderá que los recibe en perfectas condiciones.

**ARTÍCULO 32.- PROPIEDAD DE LAS MEJORAS.** Todas las mejoras edilicias permanentes, tecnológicas o de cualquier tipo que el concesionario introduzca en los inmuebles del ESTADO NACIONAL afectados al cumplimiento del contrato, quedarán incorporadas al patrimonio estatal desde su ejecución y, en principio, no darán lugar a compensación alguna.

**ARTÍCULO 33.- OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.** Sin perjuicio del cumplimiento de las cláusulas del pliego de bases y condiciones particulares, el concesionario estará obligado a:

- a) Cumplir estrictamente las disposiciones legales que sean de aplicación de acuerdo con la naturaleza de la concesión y al pago de los impuestos, tasas, contribuciones, patentes, seguros y demás obligaciones que graven a los inmuebles por su explotación o actividad.
- b) Satisfacer en todos los casos las indemnizaciones por despido, accidentes y demás pagos originados por la concesión.
- c) Destinar los inmuebles exclusivamente al uso o goce estipulado.
- d) Mantener los inmuebles en perfectas condiciones de conservación, uso y goce y, en su caso, efectuar con la periodicidad establecida en las cláusulas particulares los trabajos de mantenimiento o mejoras que correspondan.

- e) Facilitar el acceso de inspectores autorizados a todas las instalaciones, libros de contabilidad y documentación vinculada con el cumplimiento del contrato y firmar las actas de infracción que se labren.
- f) No introducir modificaciones ni efectuar obras de cualquier naturaleza sin consentimiento escrito de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO o del organismo autorizado a contratar.
- g) Entregar los inmuebles dentro de los DIEZ (10) días corridos de extinguido el contrato por la causa que fuere.
- h) Satisfacer las multas por infracciones dentro del plazo fijado al efecto.

**ARTÍCULO 34.- CESIÓN O SUBCONTRATACIÓN.** Queda prohibida la cesión o subcontratación en todo o en parte, sin previa autorización de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO o del organismo autorizado a contratar.

**ARTÍCULO 35.- CAUSALES DE RESCISIÓN POR CULPA DEL CONCESIONARIO.** Serán causales de rescisión por culpa del concesionario, sin perjuicio de otras establecidas en este Reglamento o en los pliegos de bases y condiciones particulares:

- a) Falta del pago del canon conforme se determine en los pliegos de bases y condiciones, o incumplimiento de la contraprestación estipulada.
- b) Falta de concurrencia al acto de entrega de los bienes.
- c) Falta de obtención de las habilitaciones correspondientes, salvo causas debidamente justificadas a juicio de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO o del organismo autorizado a contratar.
- d) Destinar los inmuebles a un uso o goce distinto del estipulado.
- e) Incumplimientos reiterados de las demás obligaciones establecidas en este Reglamento, en los pliegos de bases y condiciones particulares o en el contrato.
- f) Transferencia o Cesión del contrato en todo o en parte, sin previa

autorización de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO o del organismo autorizado a contratar.

**ARTÍCULO 36.- MULTAS.** El incumplimiento de las obligaciones contraídas por el concesionario dará lugar a la aplicación de multas, las que serán establecidas en los respectivos pliegos de bases y condiciones particulares. Las constancias emitidas por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO o por el organismo autorizado a contratar en las que conste la causa, el importe y la notificación de la multa aplicada al concesionario serán consideradas título ejecutivo.

**ARTÍCULO 37.- FALTA DE RESTITUCIÓN DE LOS BIENES POR PARTE DEL CONCESIONARIO.** Si el concesionario no hubiese restituido los bienes en el plazo fijado al efecto, se lo intimará para que desaloje el lugar en el plazo que fije la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO o el organismo autorizado a contratar. De persistir el incumplimiento, una vez vencido el plazo, podrá demandar por desalojo y pedir el lanzamiento del concesionario y/u otros ocupantes en los términos de la Ley N° 17.091, o la que en el futuro la reemplace. Respecto de los efectos que sean de propiedad del concesionario los mismos serán trasladados al sitio que se designe, quedando establecido que en tal caso la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO o el organismo autorizado a contratar no serán responsables por los deterioros o pérdidas que sufran los mismos, quedando a cargo del concesionario los correspondientes gastos de traslado, depósito y demás en que se hubiese incurrido como consecuencia del incumplimiento.

**ARTÍCULO 38.- DESTINO DE LOS EFECTOS.** Transcurridos NOVENTA (90) días contados desde la desocupación, sin que el concesionario gestione la devolución de los efectos a que se refiere el artículo anterior, pasarán sin cargo a ser propiedad de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO o del organismo autorizado a contratar, quienes quedarán facultados para resolver sobre su destino.

**ARTÍCULO 39.- PÉRDIDA PROPORCIONAL DE LA GARANTÍA.** La rescisión del contrato por culpa del concesionario traerá aparejada la pérdida de la garantía de cumplimiento del contrato en proporción al período que reste para su cumplimiento, sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de las multas y sanciones que correspondieren, quedando obligado a indemnizar los perjuicios que le sean imputables .

**ARTÍCULO 40.- CONTINUIDAD DE LA CONCESIÓN POR SUCESIÓN O CURATELA.** En caso de fallecimiento o incapacidad del concesionario, si fuera viable, en razón de la naturaleza de la concesión, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO o el organismo autorizado a contratar podrá aceptar la continuación de la concesión siempre que los derechohabientes o el curador unifiquen la personería y ofrezcan garantías suficientes. Si la sustitución no fuera aceptada, el contrato quedará rescindido sin culpa de las partes.

**ARTÍCULO 41.- REVOCACIÓN.** Las concesiones de uso podrán ser revocadas en cualquier momento por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO o el organismo autorizado a contratar por razones de oportunidad, mérito o conveniencia, debiéndose indemnizar al concesionario solo el daño emergente, incluyendo en este concepto las inversiones no amortizadas. El lucro cesante no será indemnizado.

## **CAPÍTULO VI.- RÉGIMEN DE CONCESIONES DE ESPACIOS PARA PEQUEÑOS COMERCIOS SEGÚN LEYES 22.431 Y 24.308**

**ARTÍCULO 42.- PRINCIPIO.** Las concesiones a las que se refiere el artículo 11 de la Ley N° 22.431, modificada por su similar N° 24.308, serán otorgadas por las respectivas jurisdicciones y entidades, exclusivamente en el ámbito de sus respectivas sedes administrativas, debiendo declarar las mismas en el RENABE. Las jurisdicciones y entidades deberán aplicar las disposiciones de los Decretos 1382/12 y 2670/15, y las del presente Reglamento, siéndoles de aplicación supletoria las normas del Capítulo V del presente título.

## **CAPÍTULO VII.- CONCESIÓN DE USO POR INTERÉS PÚBLICO PREPONDERANTE**

**ARTÍCULO 43.- DEFINICIÓN Y CARACTERES.** La concesión de uso por interés público preponderante es el contrato administrativo mediante el cual la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO otorga el uso especial o privativo de un inmueble de propiedad del ESTADO NACIONAL durante un tiempo determinado a favor de personas públicas o privadas para que éstas gestionen proyectos que sean declarados de interés general y que impliquen inversiones económicamente relevantes.

La declaración de interés general deberá ser efectuada por el Ministerio o entidad correspondiente o por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES

DEL ESTADO.

**ARTÍCULO 44.- PROCEDIMIENTO.** La solicitud de concesión de uso por interés público preponderante de un bien inmueble del ESTADO NACIONAL deberá ser presentada ante la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO junto con un detalle del proyecto que se pretende desarrollar, la memoria descriptiva del mismo, el cronograma de obra, la descripción de la actividad a realizar, las inversiones comprometidas, y el financiamiento de la obra y las actividades.

En caso que la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO considere que el proyecto encuadra en el marco de esta contratación y que el inmueble requerido resulta apto para su ejecución, procederá a su aprobación y declarará el proyecto de interés general o remitirá las actuaciones al Ministerio u organismo correspondiente para la referida declaración.

Cuando la solicitud sea cursada por Gobiernos Provinciales, Municipales o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para ejecutar obras que respondan a políticas públicas, no será necesaria la declaración del párrafo precedente.

**ARTÍCULO 45.- ADJUDICACIÓN. PREFERENCIA.** La persona que hubiere presentado la solicitud de la concesión de uso por interés público preponderante tendrá preferencia al momento de la adjudicación en el caso que se considere que existe un empate de su oferta con la de otro oferente.

**ARTÍCULO 46.- EJECUCIÓN CONTRACTUAL.** La ejecución del proyecto y el desarrollo de las actividades correrán por exclusiva cuenta, cargo y riesgo del concesionario, sin compromiso del ESTADO NACIONAL de mantener la ecuación económica financiera.

Será de aplicación en todo lo que no estuviere previsto en presente Capítulo, lo establecido en el Capítulo V.

## **CAPÍTULO VIII. CONCESIÓN DE USO DE ESPACIOS PUBLICITARIOS**

**ARTÍCULO 47.- DEFINICIÓN Y CARACTERES.** La concesión de uso de espacios publicitarios es el contrato administrativo mediante el cual la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO otorga a personas físicas o jurídicas el uso de espacios para la instalación de publicidad estática a cambio de un canon u otra contraprestación que se fije, de acuerdo con lo previsto en

el presente Reglamento y en el pliego de bases y condiciones particulares que rija el procedimiento de selección del contratista.

La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO fijará periódicamente un tarifario para la determinación del precio base, en los términos de este Capítulo.

**ARTÍCULO 48.- OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO DE ESPACIOS PUBLICITARIOS.** Sin perjuicio del cumplimiento de las cláusulas del pliego de bases y condiciones particulares, el concesionario tendrá las siguientes obligaciones:

a) Estarán exclusivamente a su cuenta, cargo y riesgo todas las habilitaciones que resulten necesarias para la instalación de publicidad estática. La demora en la obtención de las habilitaciones correspondientes, por cualquier causa que fuere, no será oponible al ESTADO NACIONAL para suspender o prorrogar las obligaciones emergentes de los contratos.

La revocación de las habilitaciones referidas por la autoridad competente, facultará al concesionario a requerir la rescisión del contrato sin culpa de las partes.

b) Asimismo, serán por su cuenta y cargo todos los impuestos, tasas o contribuciones que graben el contrato respectivo y la actividad desarrollada por el mismo.

c) Deberá contratar un seguro que cubra los riesgos de responsabilidad civil respecto de personas y/o bienes del ESTADO NACIONAL o de terceros debiendo endosar la respectiva póliza a favor de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO. La referida póliza deberá entregarse dentro de los DIEZ (10) días corridos de suscripto el contrato o de manera previa a la instalación, lo que ocurra primero, debiendo mantener su vigencia hasta el retiro efectivo de la publicidad o de las instalaciones motivo del seguro.

d) No podrá efectuar por si solo la colocación ni remoción de la publicidad estática sin mediar, en todos los casos, la correspondiente comunicación previa y por escrito a la jurisdicción o entidad que detente la custodia del inmueble donde se asentará la publicidad. Asimismo, deberá comunicar a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO en cada

oportunidad que introduzca modificaciones en las instalaciones.

e) No podrá exhibir en los espacios que se le otorguen publicidad que afecte la seguridad, la estética, la moral, las buenas costumbres o que fomente de algún modo actitudes discriminatorias o lesivas a las personas, todo ello a exclusivo juicio de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

f) La utilización de los espacios deberá circunscribirse a las dimensiones específicamente previstas en el contrato, por lo que el concesionario deberá abstenerse de efectuar agregados o modificaciones sin la expresa autorización de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

g) Deberá mantener el espacio y/o las instalaciones publicitarias en perfecto estado de conservación y seguridad, tomando las medidas que resulten necesarias para que, al producirse la extinción por cualquier motivo, sean restituidos a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO en buen estado de conservación.

h) Al finalizar el contrato por la causa que fuere, el concesionario deberá remover por su cuenta y cargo la totalidad de las instalaciones. Asimismo, podrá solicitar a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO que lo dispense de dicha obligación cediendo gratuitamente las instalaciones a favor del ESTADO NACIONAL, siendo facultativo de aquella su aceptación.

**ARTÍCULO 49.- SUBCONTRATACIÓN.** El concesionario no podrá subcontratar los espacios de publicidad otorgados sin previo informe a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO de su intención de subcontratar parcialmente, denunciando a tales efectos los datos del subcontratista, quien a su vez deberá cumplir con los requisitos necesarios para contratar con el ESTADO NACIONAL.

**ARTÍCULO 50.- FALTA DE RESTITUCIÓN DE LOS ESPACIOS POR PARTE DEL CONCESIONARIO.** Si el concesionario no restituyese los espacios al vencimiento del plazo o en la fecha fijada al efecto, se lo intimará fehacientemente para que remueva las instalaciones del lugar. Vencido el término de la intimación sin que se produzca la restitución, se efectuará la remoción administrativa trasladándose los efectos que sean de propiedad de aquél al sitio que se designe, quedando establecido en tal caso que el ESTADO NACIONAL no será responsable por los deterioros o pérdidas que

sufran los mismos, siendo a cargo del contratista los correspondientes gastos de traslado y depósito.

**ARTÍCULO 51.- APLICACIÓN SUPLETORIA.** Será de aplicación en todo lo que no estuviere previsto en el presente Capítulo, lo establecido en el Capítulo V.

## **CAPÍTULO IX.- CONCESIÓN DE USO SOBRE INMUEBLES RURALES**

**ARTÍCULO 52.- DEFINICIÓN Y CARACTERES.** La concesión de uso sobre inmuebles rurales es el contrato administrativo mediante el cual la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO otorga a un particular el uso y goce de un predio propiedad del ESTADO NACIONAL ubicado fuera de la plana urbana y con destino a la explotación agropecuaria durante un tiempo determinado, recibiendo un canon u otra contraprestación que se fije.

La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO determinará en cada caso los parámetros aplicables para la fijación del canon, pudiendo preverse la determinación del mismo en función del valor del producto objeto de la explotación.

**ARTÍCULO 53.- PLAZO DE LOS CONTRATOS.** El plazo en los contratos sobre inmuebles rurales será el necesario para cubrir el ciclo de la actividad a la que será destinado el predio, según el objeto del contrato.

**ARTÍCULO 54.- CAMBIO DE DESTINO.** Queda prohibido el cambio de destino de la explotación establecida en el contrato.

**ARTÍCULO 55.- OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO RURAL.** Sin perjuicio del cumplimiento de las cláusulas del pliego de bases y condiciones particulares, el concesionario rural tendrá las siguientes obligaciones:

a) Deberá procurar en su explotación la utilización de las mejores técnicas y tecnologías tendientes a preservar el predio concesionado como también el ambiente, aplicando a tales efectos los protocolos de explotación agropecuaria según la actividad, con sujeción a las leyes, reglamentos, usos y costumbres agrícolas y ganaderas.

b) Deberá conservar el predio en las mismas condiciones en que lo recibe, manteniéndolo libre de plagas y malezas, debiéndolo restituir en idénticas o mejores condiciones.

c) Deberá verificar y evaluar de manera previa a la presentación de la oferta las circunstancias, características topográficas, calidad, aptitud y superficie de los predios concesionados bajo esta modalidad, no admitiéndose reducciones del precio, salvo caso fortuito o fuerza mayor sobrevinientes debidamente acreditados, que impidan totalmente la explotación en la superficie afectada.

**ARTÍCULO 56.- CESIÓN O SUBCONTRATACIÓN.** El concesionario no podrá ceder total o parcialmente el contrato ni subarrendar, salvo previa y expresa conformidad de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

**ARTÍCULO 57.- RESCISIÓN POR CULPA DEL CONCESIONARIO.** El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones por parte del concesionario, o el abandono de la explotación, facultará a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, previa intimación, a declarar rescindido el contrato, exigir el desalojo del inmueble y reclamar daños y perjuicios.

**ARTÍCULO 58.- APLICACIÓN SUPLETORIA.** Será de aplicación en todo lo que no estuviere previsto en el presente Capítulo, lo establecido en el Capítulo V.

## **CAPÍTULO X.- CONVENIO DE DESOCUPACIÓN**

**ARTÍCULO 58 bis.- CONVENIO DE DESOCUPACIÓN.** Excepcionalmente, cuando se constatare riesgo de intrusión o de daños al inmueble y/o sus instalaciones si se lo dejase vacante, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá suscribir con quien lo ocupare sin título jurídico válido o vigente, un CONVENIO DE DESOCUPACIÓN con el objeto de preservarlo, hasta tanto se le asigne al mismo un destino específico o se resuelva su concesión o disposición.

Los convenios deberán prever, como obligación del ocupante:

a) No mantener deudas pendientes en concepto de cánones, como así tampoco de impuestos, tasas o contribuciones u otros gravámenes a su cargo respecto del inmueble, ni ningún otro tipo de deuda con la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

b) El pago de una retribución mensual, en concepto de derecho de uso, goce, ocupación y explotación, determinado en base a la valuación que se practique por profesionales de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL

ESTADO habilitados en la materia y el costo que su custodia irrogaría a la misma;

c) El pago de los impuestos, tasas, contribuciones y servicios que graven al inmueble, el uso y la explotación del mismo.

d) La renuncia a todo derecho, acción o reclamo contra el ESTADO NACIONAL derivado de la posesión, tenencia o uso del inmueble;

e) El compromiso de mantener, a su costo y cargo, la custodia, resguardo y mantenimiento del inmueble durante todo el plazo que se acuerde, aun cuando no use o explote el inmueble;

f) La constitución de una garantía de cumplimiento del convenio, así como la contratación de seguros con coberturas ante siniestros, accidentes u otras contingencias;

g) La obligación de restitución del inmueble libre de todo tipo de enseres, cosas y residuos, debiendo el ocupante hacerse cargo, en caso de corresponder, del saneamiento y remediación de aquellas posibles afectaciones o pasivos ambientales que pudieren generarse a futuro, como consecuencia del desarrollo de actividades en el inmueble;

h) El voluntario sometimiento al procedimiento previsto en la Ley 17.091 en caso de desahucio, y a las disposiciones del Libro Tercero, Título II “Juicio Ejecutivo” del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación en caso de falta de pago del canon.

i) Plazo máximo de VEINTICUATRO (24) meses. Excepcionalmente podrá ser prorrogable por DOCE (12) meses, cuando en función del destino, actividad y uso que tenga el inmueble a desocupar y de las acciones y medidas que su desocupación implique justifiquen otorgar la prórroga. Tales cuestiones deberán encontrarse debidamente acreditadas en las actuaciones correspondientes.

## **TITULO IV - LOCACIÓN DE INMUEBLES**

### **CAPÍTULO I.- DE LOS CONTRATOS DE LOCACIÓN SOBRE INMUEBLES DE LOS PARTICULARES**

**ARTÍCULO 59.- LOCACIÓN DE INMUEBLES DE LOS PARTICULARES.**

**CONSULTA PREVIA.** Los procedimientos de selección para la celebración de contratos de locación por parte de las jurisdicciones y entidades del PODER EJECUTIVO NACIONAL comprendidas en el artículo 8° de la Ley N° 24.156 en su calidad de locatarias, no podrán iniciarse sin previa consulta a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO sobre la existencia y disponibilidad de bienes inmuebles propiedad del ESTADO NACIONAL de características similares a las requeridas.

El organismo requirente deberá exponer la necesidad de la contratación y demás circunstancias atinentes a la misma. La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO evaluará la necesidad e informará respecto de la existencia de algún inmueble del ESTADO NACIONAL que se adecúe a dichas características dentro del término de DIEZ (10) días contados a partir del día hábil siguiente a la fecha de recepción de la consulta.

**ARTÍCULO 60.- AUTORIZACIÓN EXPRESA PREVIA.** En caso de no contar con un inmueble adecuado, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, previo análisis de la documentación relativa al procedimiento de contratación, podrá autorizar el inicio del mismo dentro del término de DIEZ (10) días contados a partir del día hábil siguiente a la fecha de recepción de la consulta.

En el supuesto de otorgarse la correspondiente autorización, ésta tendrá un plazo de vigencia de SEIS (6) meses, el cual puede ser prorrogable por TRES (3) meses más.

Esta intervención constituye un requisito esencial de validez del acto administrativo que apruebe la contratación y comprenderá criterios de oportunidad, mérito y conveniencia, y aspectos de orden técnico y jurídico.

**ARTÍCULO 61.- OPCIÓN DE COMPRA A FAVOR DEL ESTADO NACIONAL.** En caso de que las jurisdicciones o entidades contratantes decidieran introducir la cláusula de opción de compra en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares, la misma debe ser autorizada por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO en forma previa a la realización del procedimiento de selección. Posteriormente, el eventual ejercicio de la opción de compra requerirá de una nueva intervención.

**ARTÍCULO 62.- CONTRATO PERFECCIONADO. REMISIÓN DE COPIA.** Una vez formalizado el contrato de locación o el boleto de compraventa por las jurisdicciones y entidades a que alude el presente Capítulo, las mismas deberán informar a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO remitiendo copia de los mismos para su registro.

La falta de cumplimiento a dicho deber facultará a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO a solicitar al Titular de la Jurisdicción correspondiente la instrucción de un sumario administrativo a fin de determinar la posible comisión de faltas administrativas. Asimismo, en el caso que la importancia o gravedad de la situación lo ameritase, podrá solicitar al PODER EJECUTIVO NACIONAL se asigne intervención a la PROCURACIÓN DEL TESORO DE LA NACIÓN a los fines de la sustanciación del mismo.

**ARTÍCULO 63.- CONSULTA DE INMUEBLES DISPONIBLES.** Con una antelación no menor a SEIS (6) meses del vencimiento del contrato, del plazo eventualmente previsto para el ejercicio de la opción de prórroga o del vencimiento de la prórroga ejercida, el organismo locatario deberá dar intervención a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO a los efectos de que esta evalúe si existe un inmueble del ESTADO NACIONAL susceptible de ser asignado para el desarrollo de sus actividades. En caso negativo, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá autorizar la prórroga o en su caso hacer efectiva la opción de compra.

**ARTÍCULO 64.- REGLAMENTACIÓN.** Los procedimientos de selección para la celebración de contratos de locación que efectúen las jurisdicciones y entidades del PODER EJECUTIVO NACIONAL comprendidas en el inciso a) del artículo 8° de la Ley N° 24.156 en su calidad de locatarias, se rigen por el Reglamento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional, sus normas complementarias y las disposiciones especiales del presente Reglamento.

**ARTÍCULO 65.- REGISTRO.** La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO organizará y mantendrá actualizado un registro que centralizará toda la información relativa a las locaciones.

## **CAPÍTULO II.- DE LOS CONTRATOS DE LOCACIÓN SOBRE INMUEBLES DEL ESTADO NACIONAL**

**ARTÍCULO 66.- LOCACIÓN DE INMUEBLES DEL ESTADO NACIONAL. COMPETENCIA.** La celebración de contratos de locación sobre bienes inmuebles de propiedad del ESTADO NACIONAL es competencia exclusiva de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

La misma podrá, en forma excepcional, autorizar a realizar estos contratos al organismo en cuya jurisdicción revista el inmueble, mediante acto administrativo fundado.

**ARTÍCULO 67.- NORMATIVA APLICABLE.** Los contratos comprendidos en el artículo anterior se regirán por el presente Reglamento, por las cláusulas del Pliego Único de Bases y Condiciones Generales de Gestión de Bienes Inmuebles del ESTADO NACIONAL, del pliego de bases y condiciones particulares y por las estipulaciones del respectivo contrato de locación. En todo lo que no se halle previsto expresamente por la documentación contractual, se aplicarán supletoriamente las normas del Reglamento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional, las normas del Código Civil y Comercial de la Nación y los usos y costumbres del mercado inmobiliario.

**ARTÍCULO 68.- VALOR LOCATIVO.** En todos los casos en que se sustancie la locación de un inmueble deberá agregarse al expediente, como elemento de juicio, un informe referente al valor locativo de aquél elaborado por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN o por un banco o repartición oficial que cumpla similares funciones.

**ARTÍCULO 69.- CONDICIONES DEL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES.** Los respectivos pliegos de bases y condiciones particulares deberán contener, en lo que resulte pertinente, las siguientes condiciones:

- a) Ubicación, características generales del inmueble y destino al que podrá estar afectado;
- b) El plazo del contrato.
- c) El plazo originario de mantenimiento de la oferta que será de SESENTA (60) días, prorrogable automáticamente, siempre que el oferente no denuncie por escrito y con una antelación de DIEZ (10) días a la fecha de vencimiento su intención de desistir de la propuesta.

d) Valor base de la locación de acuerdo a las características establecidas en el inciso a) que deberá ser, en todos los casos, el valor global de la contratación efectuada por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN o por un banco o repartición oficial que cumpla similares funciones.

e) Forma de pago del valor locativo: se deberá prever la cantidad de cuotas y el monto de cada una de ellas, o en su caso, los periodos en los cuales se fraccionará el monto global.

f) Garantías inmobiliarias a presentar por el locatario y forma de determinación del monto del depósito en garantía.

g) Correrán por cuenta del locatario los gastos de verificación de garantías inmobiliarias y los correspondientes a la celebración del contrato.

h) Serán por cuenta exclusiva del locatario los gastos de reparación que sean necesarios para el buen uso del inmueble.

i) La previsión de que el locatario no podrá realizar modificaciones en el inmueble sin la expresa conformidad previa del locador.

j) Condiciones y plazos relativos a la entrega del inmueble.

k) La facultad del ESTADO NACIONAL de resolver anticipadamente el contrato, notificando al locatario con una antelación no menor a TREINTA (30) días corridos sin abonar indemnización alguna.

l) La facultad del ESTADO NACIONAL de renovar el contrato a pedido del locatario por única vez, sin necesidad de recurrir a un nuevo procedimiento licitatorio, por un plazo inferior o equivalente al originario, con la correspondiente readecuación de los precios bajo una nueva tasación.

**ARTÍCULO 70.- CELEBRACIÓN DEL CONTRATO.** Dentro de los DIEZ (10) días de notificado el acto de adjudicación y presentados los certificados de dominio y de inhibiciones vigentes de los garantes, se suscribirá el contrato de locación cuya vigencia tendrá comienzo con la entrega de llaves del inmueble.

**ARTÍCULO 71.- ACTA DE ENTREGA.** En ocasión en que el locatario reciba el inmueble, se labrará un acta detallando su estado de recepción e inventario

completo de sus instalaciones.

## **TÍTULO V.- ACTOS DE ADQUISICIÓN Y DISPOSICIÓN SOBRE BIENES INMUEBLES DEL ESTADO NACIONAL**

### **CAPÍTULO I.- ADQUISICIÓN**

**ARTÍCULO 72.- ADQUISICIÓN A TÍTULO ONEROSO.** La adquisición del dominio de bienes inmuebles o derechos reales sobre dichos bienes que realicen las jurisdicciones y entidades del PODER EJECUTIVO NACIONAL comprendidas en el artículo 8° de la Ley N° 24.156, deberá ajustarse a lo previsto en los artículos 10 y 11 del Anexo al Decreto N° 2670/15.

La conformidad otorgada por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO tendrá vigencia hasta la finalización del ejercicio fiscal siguiente al año durante el cual se hubiere brindado la autorización respectiva.

**ARTÍCULO 73.- REGLAMENTACIÓN.** Los procedimientos de selección para la adquisición de bienes inmuebles que efectúen las jurisdicciones y entidades del PODER EJECUTIVO NACIONAL comprendidas en el inciso a) del artículo 8° de la Ley N° 24.156, se rigen por el Reglamento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional, sus normas complementarias y las disposiciones especiales del presente Reglamento.

**ARTÍCULO 74.- ADQUISICIÓN A TÍTULO GRATUITO.** La adquisición a título gratuito de bienes inmuebles o derechos sobre los mismos deberá ajustarse a lo previsto en los artículos 15 y 16 del Anexo al Decreto N° 2670/15.

Las jurisdicciones y entidades que propicien la aceptación de donaciones o legados con o sin cargo, deberán remitir a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, conjuntamente con el requerimiento, un informe circunstanciado sobre la oportunidad, mérito y conveniencia de aceptar tales actos.

### **CAPÍTULO II.- DISPOSICIÓN**

**ARTÍCULO 75.- COMPETENCIA.** Todo acto de disposición de inmuebles del dominio privado del ESTADO NACIONAL o constitución de derechos reales sobre los mismos, será centralizado por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO conforme lo establecido en el Decreto N° 1382/12, sus

modificatorios, su reglamentario N° 2670/15 y las normas del presente Reglamento.

## **PARTE ESPECIAL**

### **TÍTULO I.- REMISIÓN GENERAL**

#### **CAPÍTULO ÚNICO.- REGLAMENTACIÓN APLICABLE**

**ARTÍCULO 76.-** Los procedimientos de selección que involucren bienes inmuebles propiedad del Estado Nacional se rigen por el Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional, regulado por el Decreto N° 1023/01 y sus modificatorios, por el presente Reglamento y en forma supletoria por el Reglamento aprobado por el Decreto N° 1030/16 y normas complementarias, dentro de sus respectivos ámbitos de aplicación.

### **TÍTULO II.- PROCEDIMIENTOS DE SELECCIÓN**

#### **CAPÍTULO I.- ELECCIÓN DEL PROCEDIMIENTO**

**ARTÍCULO 77.- REGLAMENTACIÓN GENERAL.** Los procedimientos de selección para la celebración de los contratos sobre bienes inmuebles del Estado Nacional serán los establecidos por el artículo 25 del Decreto N° 1023/01 y sus modificatorios, teniendo en cuenta la regla general del empleo de la licitación pública o concurso público establecida por el artículo 24 del mismo cuerpo legal, y los que específicamente se encuentran establecidos para la gestión de los bienes inmuebles del ESTADO NACIONAL que son receptados en el presente Reglamento.

No obstante la regla general, en todos los casos deberá aplicarse el procedimiento que mejor contribuya al logro del objeto establecido en el artículo 1° del Decreto Delegado N° 1023/01 y sus modificatorios y complementarios, y el que por su economicidad, eficiencia y eficacia en la aplicación de los recursos públicos sea más apropiado para los intereses públicos.

**ARTÍCULO 78.- SUBASTA PÚBLICA. PROCEDENCIA.** La subasta pública será procedente, cualquiera fuere el monto estimado, cuando se tratare de la venta de bienes inmuebles de propiedad del ESTADO NACIONAL, en la cual será aplicada en forma preferente.

**ARTÍCULO 79.- VENTA o CONSTITUCIÓN DE DERECHOS REALES DE BIENES INMUEBLES. PROCEDIMIENTOS DE SELECCIÓN.** Para los procedimientos de venta o constitución de derechos reales de bienes inmuebles se aplicarán los previstos en el artículo 25 del Decreto N° 1023/01.

Asimismo, para las ventas serán aplicables los siguientes procedimientos especiales de venta directa:

- a) Los supuestos previstos en el artículo 2° con los alcances de los artículos 3° y 4° de la Ley N° 22.423 y sus modificatorias.
- b) El supuesto previsto en el artículo 19 del Reglamento aprobado por el Decreto N° 2670/15 y sus modificatorias, cuando concurrieran circunstancias técnicas, sociales, económicas o de interés general que lo justifiquen.

**ARTÍCULO 80.- CONCESIÓN DE USO. PROCEDIMIENTOS DE SELECCIÓN.** Para los procedimientos de concesión de uso de bienes inmuebles se podrán aplicar, además de los previstos en el artículo 25 del Decreto N° 1023/01, los de contratación directa que surgen de la Ley N° 22.423, solo en los siguientes casos:

- a) Ocupantes de inmuebles destinados a vivienda, cualquiera sea el origen de su título o condición legal, con exclusión de los que los detentaren como consecuencia de un acto ilícito penal.
- b) Propietarios de inmuebles linderos con respecto a predios estatales que encontrándose en zona urbana su configuración catastral no resulte reglamentaria o hallándose situados en zona rural sus dimensiones no resulten aptas para la explotación económica que se desarrolle predominantemente en el lugar.
- c) Asociaciones y Fundaciones con destino exclusivo al cumplimiento de sus fines estatutarios.

## **CAPÍTULO II.- CONTRATACIONES ELECTRÓNICAS**

**ARTÍCULO 81.- PROCEDIMIENTOS ELECTRÓNICOS.** Todos los procedimientos sobre bienes inmuebles del Estado Nacional prescriptos en el presente Reglamento deberán realizarse en forma electrónica utilizando los Sistemas

de Gestión Electrónica establecidos a tales efectos por la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES

A partir del momento en que un procedimiento deba realizarse mediante la utilización del medio electrónico, se tendrán por no escritas las disposiciones relativas a actos materiales o presenciales cuya realización se traduzca en operaciones virtuales en el sistema electrónico. Las disposiciones referentes a actos que sólo sea posible efectuar en forma material se cumplirán conforme con lo establecido en esta reglamentación, salvo que se disponga algo distinto.

### **CAPÍTULO III.- PLIEGOS**

**ARTÍCULO 82.- PLIEGO ÚNICO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES DEL ESTADO NACIONAL.** El Pliego Único de Bases y Condiciones Generales de Gestión de Bienes Inmuebles del ESTADO NACIONAL será aprobado por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

**ARTÍCULO 83.- PLIEGOS MODELO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES.** La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá elaborar modelos de pliegos de bases y condiciones particulares para determinados objetos contractuales específicos sobre bienes inmuebles, los cuales con intervención previa de la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES, serán de utilización obligatoria para las jurisdicciones y entidades alcanzadas por el presente Reglamento.

**ARTÍCULO 84.- AGRUPAMIENTO.** En los pliegos de bases y condiciones particulares que rijan procedimientos de selección sobre bienes inmuebles, con el fin de evitar incurrir en desdoblamiento, se podrán incluir varios inmuebles en una única convocatoria siempre y cuando las características de los inmuebles involucrados en la contratación, o la explotación o actividad a desarrollarse en los mismos, lo permitan.

### **CAPÍTULO IV.- TRANSPARENCIA, PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DE LOS PROCESOS DE SELECCIÓN QUE INVOLUCREN EN SU OBJETO BIENES INMUEBLES DEL ESTADO NACIONAL**

**ARTÍCULO 85.- PUBLICIDAD.** La publicidad de las convocatorias de aquellos procedimientos de selección que involucren en su objeto bienes inmuebles

del ESTADO NACIONAL se rige por las disposiciones establecidas en el presente capítulo con las ampliaciones a los plazos establecidos en el Decreto N° 1.023/2001, en virtud de lo previsto en el segundo párrafo del artículo 32 del mismo.

**ARTÍCULO 85bis.- LICITACIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS. LICITACIÓN INTERNACIONAL.** La convocatoria a presentar ofertas en las licitaciones públicas que involucren en su objeto bienes inmuebles del ESTADO NACIONAL deberá difundirse en el órgano oficial de publicación de los actos de gobierno por el término de DOS (2) días, con un mínimo de TREINTA (30) días corridos de antelación a la fecha de apertura de las ofertas, computados desde el día hábil inmediato siguiente al de la última publicación.

En el caso de licitaciones privadas, la convocatoria deberá efectuarse a través del envío de invitaciones a por lo menos CINCO (5) proveedores del rubro que se hallaren inscriptos en el Sistema de Información de Proveedores (SIPRO), con una antelación no menor a QUINCE (15) días corridos respecto de la fecha de apertura de ofertas.

En aquellos casos en que no fuera posible dirigir el llamado exclusivamente a proveedores inscriptos, bien sea por la inexistencia de proveedores incorporados en el rubro específico que se licita o por otros motivos, la jurisdicción o entidad contratante podrá extender la convocatoria a otros interesados que no se hallen inscriptos en el aludido sistema.

De tratarse de una licitación internacional, además de difundirse en el órgano oficial de publicación de actos de gobierno por el término de DOS (2) días, deberá efectuarse la publicación de la convocatoria mediante UN (1) aviso en el sitio de internet de las Naciones Unidas denominado “UN Development Business” o en el sitio del Banco Mundial denominado “DG Market”, o los que en el futuro los reemplacen, con un mínimo en todos los casos de CUARENTA (40) días corridos de antelación a la fecha establecida para la apertura de ofertas.

**ARTÍCULO 86.- SUBASTA PÚBLICA.** En el caso de subastas públicas que involucraren a bienes inmuebles del ESTADO NACIONAL, deberá difundirse la convocatoria en el órgano oficial de publicación de los actos de gobierno por el término de DOS (2) días, con un plazo mínimo de antelación que se determinará de acuerdo con el valor del precio base de subasta del inmueble

a vender, y de conformidad con el cuadro que a continuación se detalla:

Precio Base del Inmueble	Plazo Mínimo
Hasta 25.000 módulos	VEINTE (20) días corridos de antelación a la fecha fijada para la subasta
Cuando supere el importe que represente 25.000 módulos	TREINTA (30) días corridos de antelación a la fecha fijada para la subasta

*(Artículo sustituido por art. 1° de la Resolución N° 60/2024 (/normativa/nacional/resolución-60-2024-406181) de la Agencia de Administración de Bienes del Estado B.O. 8/11/2024. Vigencia: a partir del día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL.)*

**ARTÍCULO 87.- DIFUSIÓN EN EL SITIO WEB DE LA AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.** Todas las convocatorias de procedimientos de selección que involucren bienes inmuebles del Estado Nacional, deberán difundirse en el sitio de Internet de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y en el sitio del sistema electrónico, desde el día en que se le comience a dar publicidad por los medios que correspondan, según el tipo de procedimiento.

**ARTÍCULO 88.- PERIÓDICO DE CIRCULACIÓN NACIONAL.** Las convocatorias a presentar ofertas en los procedimientos de selección que involucren bienes inmuebles del ESTADO NACIONAL, cuando la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO lo estime pertinente, deberán publicarse en un periódico de circulación Nacional por el término de DOS (2) días.

**ARTÍCULO 89.- MEDIOS ALTERNATIVOS DE PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN.** Durante el término de publicación de la convocatoria, según los medios y plazos que correspondan, en aras de lograr una mayor concurrencia se podrá:

- Enviar comunicaciones a la CÁMARA INMOBILIARIA ARGENTINA y el COLEGIO DE MARTILLEROS del lugar donde se asiente el inmueble para su difusión.
- Comunicar a los organismos públicos o privados, asociativos o no, que tengan injerencias o sean representativos en la materia o finalidad de la contratación.

La comunicación podrá ser por cualquier medio o canal establecido por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO al efecto.

- Remitir la información de la convocatoria a sitios de Internet que tengan

previstas en sus plataformas la publicidad de bienes inmuebles para su alquiler, compra y/o venta, los cuales deberán publicarla durante un plazo no inferior a DOS (2) días.

d) Colocar carteles en el frente de los inmuebles en los que se incluya la información esencial del procedimiento.

## **CAPÍTULO V.- CELEBRACIÓN DEL CONTRATO**

**ARTÍCULO 90.- FIRMA DEL CONTRATO.** Las contrataciones sobre bienes inmuebles del Estado Nacional se tendrán por perfeccionadas con la firma del contrato o instrumento respectivo.

El contrato será suscripto por el oferente o su representante legal y por el funcionario competente que hubiere aprobado el procedimiento de selección de que se trate o por aquél en quien hubiese delegado expresamente tal facultad. A tal fin, la UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES deberá notificar y emplazar al adjudicatario dentro de los DIEZ (10) días de la fecha de notificación del acto administrativo de adjudicación, que el contrato se encuentra a disposición para su suscripción por el término de TRES (3) días.

Si vencido ese plazo el adjudicatario no concurriere a suscribir el documento respectivo, la jurisdicción o entidad contratante podrá:

a) Optar por notificar el contrato por los medios habilitados al efecto, lo que producirá el perfeccionamiento del mismo.

b) Revocar la adjudicación con las consecuencias previstas en la reglamentación general, en el presente Reglamento y en los pliegos respectivos. De configurarse este supuesto, la jurisdicción o entidad contratante podrá adjudicar al siguiente oferente en el orden de mérito.

## **CAPÍTULO VI.- PROCEDIMIENTO DE LA SUBASTA PÚBLICA**

**ARTÍCULO 91.- DELEGACIÓN.** En los casos en que la jurisdicción o entidad contratante no se encontrare obligada a utilizar el Sistema Electrónico de Contrataciones de la Administración Nacional, "COMPR.AR", el organismo autorizado a contratar podrá disponer que la subasta se realice por intermedio de entidades bancarias oficiales, a las cuales se les podrá delegar la celebración de los actos jurídicos necesarios para el perfeccionamiento y

formalización de las operaciones.

**ARTÍCULO 92.-PROCEDIMIENTO DE LA SUBASTA PÚBLICA.** En el caso en que la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO opte por llevar adelante la subasta, la formalizará cumpliendo, en la medida en que fuera pertinente, lo establecido para los procedimientos de licitación pública con las salvedades dispuestas en este capítulo y en el correspondiente a publicidad de los procedimientos.

**ARTÍCULO 93.- SUBASTA PÚBLICA PARA LA VENTA DE BIENES INMUEBLES.** En forma previa a efectuar un procedimiento para la venta de bienes inmuebles de propiedad del ESTADO NACIONAL se deberá contar con las autorizaciones especiales y seguir los procesos que correspondan de acuerdo a las normas sobre gestión de bienes inmuebles del Estado.

**ARTÍCULO 94.- PRECIO BASE.** El precio base será determinado mediante tasación que al efecto practique el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN, aunque la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO cuando lo estime necesario, podrá prescindir de la base previa sin perjuicio de contar con la respectiva tasación oficial al momento de decidir sobre la aprobación de la operación.

**ARTÍCULO 95.- PUBLICACIÓN.** La publicidad de la subasta deberá efectuarse conforme los plazos y los medios establecidos en el presente. La misma deberá contener:

- a) Fecha y lugar de realización de la subasta pública.
- b) Especificaciones del bien a subastar.
- c) El precio base de la subasta.
- d) Fecha límite de inscripción.
- e) Todo otro dato que se considere relevante en la publicación de la convocatoria.

**ARTÍCULO 96.- REQUISITOS DE LOS INTERESADOS PARA SER POSTORES.** Los interesados para ser postores deberán cumplir con los requisitos que se fijan en los pliegos y se presentarán a través de los formularios electrónicos

disponibles en la plataforma SUBAST.AR. Particularmente deberán:

a) Constituir domicilio especial en cualquier parte del territorio nacional y domicilio de correo electrónico mediante la forma que se disponga en los pliegos.

Ambos domicilios permanecerán vigentes durante todo el procedimiento de la respectiva subasta y perdurarán por el plazo de prescripción de las acciones que pudieran entablarse con fundamento en el pliego o en la escrituración del inmueble.

Los participantes de los procedimientos de subasta recibirán válidamente todas las notificaciones a través de la plataforma del sistema electrónico SUBAST.AR.

b) Adjuntar a través de la plataforma electrónica y los que correspondan en formato papel, la siguiente documentación y la que requieran específicamente los Pliegos de Bases y Condiciones Particulares:

1) La documentación que identifique al/los interesados.

2) Declaración jurada de habilidad y elegibilidad.

3) Declaración jurada sobre el origen lícito de los fondos.

4) Declaración jurada sobre condición de persona expuesta políticamente.

5) (Inciso suprimido por la RESFC-2019-540-APN-AABE#JGM).

6) Declaración Jurada de Conflicto De Intereses según Decreto N° 202/17.

7) Los interesados en participar de la subasta no deberán poseer deudas tributarias y/o previsionales. A tales efectos la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO verificará la existencia de deudas tributarias o previsionales a través de los sistemas implementados por la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS

8) Toda otra documentación que sea requerida en los pliegos.

La documentación en original o en copias certificadas notarialmente y la

documentación que deba presentarse suscripta por el oferente o su representante, deberá serlo con sus firmas y facultades certificadas por un escribano público, debidamente legalizada si correspondiera. Toda la documentación proveniente del extranjero deberá encontrarse notarizada, legalizada y apostillada o consularizada, según corresponda. En caso de encontrarse redactada en un idioma distinto del español, deberá ser traducida por un traductor público.

**ARTÍCULO 97.- CIERRE DE LA INSCRIPCIÓN.** En el día y horario fijado como límite para la presentación de interesados a través de la plataforma SUBAST.AR, operará el cierre de la inscripción

A fin de garantizar su validez, la documentación electrónicamente cargada deberá ser confirmada por el interesado, quien podrá realizarlo únicamente a través de un usuario habilitado para ello, conforme la normativa aplicable.

Sólo se admitirán las presentaciones realizadas por medio de la plataforma SUBAST.AR no serán consideradas válidas las presentaciones efectuadas por otros medios.

**ARTÍCULO 98.- VERIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACION Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.** Entre el cierre de la inscripción y la celebración de la subasta, la UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES verificará la documentación y emitirá una recomendación sobre la admisibilidad de los interesados en participar de la subasta, la cual será notificada a todos los interesados a través de la plataforma SUBAST.AR. En caso de proceder la subsanación de deficiencias lo comunicará a los interesados.

La subsanación de deficiencias se posibilitará siempre que no se afecte el principio de igualdad de tratamiento de los interesados, en el sentido de contar con la mayor cantidad de postores posibles.

La falta de subsanación de deficiencias por parte del interesado a ser postor en el plazo oportuno implicará el desistimiento de su intención de participar en la subasta.

**ARTÍCULO 99.- PRÓRROGA o SUSPENSIÓN.** La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá decidir la suspensión o prórroga de la subasta por razones de oportunidad, mérito o conveniencia teniendo especialmente en cuenta para tomar tal decisión aquellos casos en

que, vencido el plazo de inscripción de interesados no hubiese al menos DOS (2) personas legitimadas para presentar ofertas en el marco de la subasta. La prórroga o suspensión deberá ser notificada a los interesados en participar en la subasta.

**ARTÍCULO 100.- CELEBRACIÓN DE LA SUBASTA.** El Acto de Subasta se llevará a cabo a través de la plataforma electrónica SUBAST.AR. en el día y hora que se indiquen en los respectivos pliegos y con la duración allí estipulada. Será establecido en los pliegos también el monto mínimo de incremento de las ofertas.

Para dar por finalizado el Acto de Subasta, la oferta que se encuentre en la primera posición, deberá mantenerse en dicho lugar por el plazo de CINCO (5) minutos, en el caso de que en los últimos CINCO (5) minutos de la duración del mencionado procedimiento sea superada por otra oferta, el plazo mencionado anteriormente se renovará automáticamente desde el momento que fuera realizada la oferta superadora.

En el mencionado procedimiento los oferentes podrán observar en tiempo real la evolución de las ofertas efectuadas, en monto y posición.

**ARTÍCULO 101.- DEVOLUCIÓN DE GARANTÍAS.** La garantía constituida por quien resulte adjudicatario en la subasta será puesta a su disposición una vez cancelado el pago del CIEN POR CIENTO (100%) del precio de venta y los costos asociados a la escrituración del inmueble.

La garantía de los restantes oferentes será puesta a disposición de los mismos a partir de los DIEZ (10) días de finalizado el acto de la subasta.

**ARTÍCULO 102.- PAGO DE SEÑA Y COMISIONES.** El pago de la seña deberá efectuarse de acuerdo a las formas establecidas en los respectivos pliegos, en forma previa al acto de adjudicación.

**ARTÍCULO 103.- APROBACIÓN DE LA SUBASTA.** El resultado de la subasta estará sujeto a la aprobación expresa del funcionario competente mediante el acto administrativo correspondiente. Dicho acto deberá notificarse dentro de los TRES (3) días de dictado el acto respectivo, mediante la difusión en el sitio web.

La desestimación de las ofertas en ningún caso hará responsable a la

AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO por ningún costo, pérdida o daño, pudiendo la misma dejar sin efecto el procedimiento hasta el momento de la efectiva adjudicación, sin que dicho acto genere derecho a indemnización alguna a favor de los oferentes.

Sin perjuicio de ello, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO tiene la obligación de reintegrar las señas que hubieran sido abonadas dentro de los CINCO (5) días posteriores a la fecha en que se notifique el acto administrativo correspondiente.

En caso en que la desaprobación de la subasta fuera fundada en causas imputables al oferente la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá ejecutar la garantía de cumplimiento de las obligaciones emergentes del pliego, y retener, en concepto de cláusula penal, las sumas percibidas en concepto de seña y pago a cuenta.

El acto administrativo podrá declarar desierta, fracasada o llamar a una nueva subasta.

Si dentro del plazo establecido para el dictado del acto de finalización del procedimiento la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO verificare el incumplimiento del postor de la mejor oferta, podrá notificar al postor de la segunda mejor oferta para que en el plazo de SIETE (7) días integre la garantía requerida y el pago de la seña. Acreditado dicho pago, se procederá a emitir el acto de adjudicación.-

**ARTÍCULO 104.- PAGO DEL SALDO DE PRECIO.** El adjudicatario deberá pagar el saldo del precio que no hubiera pagado en concepto de seña, en la forma y por los medios que se establezcan en los pliegos.

**ARTÍCULO 105.- MORA EN LOS PAGOS.** La falta de cumplimiento del adjudicatario de cualquiera de sus obligaciones de pago en los plazos fijados, implicará la mora automática, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna. En dicho supuesto, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá optar por:

- a) Exigir el cumplimiento específico de las obligaciones del adjudicatario con las penalidades que establezcan los pliegos.
- b) Resolver la venta, lo que será notificado al adjudicatario incluyendo las

penalidades que correspondan.

En este supuesto la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá proceder a la ejecución de la garantía y la retención de las sumas pagadas en concepto de cláusula penal sustitutiva de otra indemnización por daños y perjuicios.

**ARTICULO 106.- OTORGAMIENTO DE ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO - ENTREGA DE LA POSESIÓN.** La escritura traslativa de dominio sobre el inmueble será otorgada ante la ESCRIBANÍA GENERAL DE GOBIERNO DE LA NACIÓN, o la escribanía que la misma designe, en el plazo que se disponga en los pliegos a contar desde la fecha de pago de la totalidad del precio de venta.

**ARTÍCULO 107.- TRANSFERENCIA O CESIÓN DE DERECHOS.** El adquirente no podrá transferir ni ceder, total o parcialmente, los derechos sobre el inmueble subastado antes de celebrada la escritura traslativa de dominio, sin previa y expresa conformidad de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

## **CAPÍTULO VII - GARANTÍAS**

**ARTÍCULO 107 bis - NORMATIVA APLICABLE.** La constitución de garantías por parte de oferentes o cocontratantes de los procedimientos de selección para celebración de contratos sobre bienes inmuebles del Estado Nacional se rige por las disposiciones establecidas en el presente capítulo, y en forma supletoria por el Decreto N° 1.023/01 y su reglamentación.

**ARTÍCULO 107 ter - CLASES DE GARANTÍAS.** La Unidad Operativa de contrataciones determinará las garantías que deberán constituir los oferentes o cocontratantes, de corresponder, de acuerdo a las siguientes pautas:

a) Para el caso de venta de inmuebles estatales, se establecerá una garantía de cumplimiento de las obligaciones emergentes del Pliego de Bases y Condiciones particulares, la cual será al porcentaje del precio base que en cada caso se indique, el cual en ningún caso será inferior al uno y medio por ciento (1,5%) del valor base de subasta establecido.

b) Para los procedimientos de constitución de derechos reales o concesiones de uso o cualquier otro contrato que implique la cesión del uso y/o explotación de un inmueble, las garantías serán:

1) De mantenimiento de la oferta: el monto equivalente al diez por ciento (10%) del valor ofertado o el monto equivalente a (12) meses de canon ofertado, cuando este último fuere menor.

2) De cumplimiento de contrato: el monto equivalente al quince por ciento (15%) del valor ofertado o el monto equivalente a (18) meses de canon ofertado, cuando este último fuere menor.

Para aquellos supuestos en los cuales se previera la obligación de realizar obras o inversiones, deberá preverse una garantía adicional que no podrá ser inferior al diez por ciento (10%) del monto de inversión u obra comprometido.

Esta garantía se reintegrará una vez que el cocontratante acredite en forma fehaciente la finalización de la obra y/o el cumplimiento de la inversión comprometida.

c) Para el caso de los Permisos de Uso Precario Oneroso, serán de aplicación, en lo que corresponda, las disposiciones relativas a los procedimientos de constitución de derechos reales o concesiones de uso.

**ARTÍCULO 107 quater.- FORMAS DE GARANTÍA.** La Unidad Operativa de Contrataciones deberá establecer, en los respectivos pliegos de bases y condiciones particulares, los modos en que podrán constituirse las garantías a que se refiere el presente Capítulo, en función de las características de la contratación en trato:

a) En efectivo, mediante depósito bancario en la cuenta de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, o giro postal o bancario.

b) Con cheque certificado contra una entidad bancaria, con preferencia del lugar donde se realice el procedimiento de selección o del domicilio de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO. Deberá depositarse el cheque dentro de los plazos que rijan para estas operaciones.

c) Con títulos públicos emitidos por el ESTADO NACIONAL con posterioridad al 31 de diciembre de 2001. Los mismos deberán ser depositados en el BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA a la orden de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, identificándose el procedimiento de selección de que se trate. El monto se calculará tomando en cuenta la cotización de los

títulos al cierre del penúltimo día hábil anterior a la constitución de la garantía en la Bolsa o Mercado correspondiente. Se formulará cargo por los gastos que ocasione la ejecución de la garantía. El eventual excedente quedará sujeto a las disposiciones que rigen la devolución de garantías.

d) Con aval bancario a satisfacción de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, constituyéndose el fiador en deudor solidario, liso y llano y principal pagador con renuncia a los beneficios de división y excusión, así como al beneficio de interpelación judicial previa, en los términos de lo dispuesto en el Código Civil y Comercial de la Nación.

e) Con pólizas electrónicas de seguro de caución, emitidas por entidades aseguradoras habilitadas a tal fin por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN, extendidas a favor de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO. Se podrán establecer los requisitos de solvencia que deberán reunir las entidades aseguradoras, con el fin de preservar el eventual cobro del seguro de caución.

La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO deberá solicitar al oferente o adjudicatario la sustitución de la entidad aseguradora, cuando durante el transcurso del procedimiento o la ejecución del contrato la aseguradora originaria deje de cumplir los requisitos que se hubieran requerido.

f) Mediante la afectación de créditos líquidos y exigibles que el proponente o adjudicatario tenga en entidades de la ADMINISTRACIÓN NACIONAL, a cuyo efecto el interesado deberá presentar, en la fecha de la constitución de la garantía, la certificación pertinente y simultáneamente la cesión de los mismos a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

g) Con pagarés a la vista, cuando el importe que resulte de aplicar el porcentaje que corresponda, según se trate de la garantía de mantenimiento de oferta, de cumplimiento de contrato o de impugnación, o bien el monto fijo que se hubiere establecido en el pliego, no supere la suma de DOSCIENTOS SESENTA MÓDULOS (260 M). El oferente deberá acreditar, mediante la presentación de documentos u informes contables, suficiente solvencia para afrontar las obligaciones asumidas.

Esta forma de garantía no es combinable con las restantes enumeradas en el presente artículo.

h) Con la presentación de un fiador, a satisfacción de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, cuando el importe que resulte de aplicar el porcentaje que corresponda, según se trate de la garantía de mantenimiento de oferta, de cumplimiento de contrato o de impugnación, o bien el monto fijo que se hubiere establecido en el pliego, no supere la suma de DOSCIENTOS SESENTA MÓDULOS (260 M).

El fiador deberá constituirse en deudor solidario, liso y llano y principal pagador, con renuncia a los beneficios de división y excusión, así como al beneficio de interpelación judicial previa, en los términos de lo dispuesto en el Código Civil y Comercial de la Nación.

Asimismo, el fiador deberá acreditar, mediante la presentación de documentos o informes contables, suficiente solvencia para afrontar las obligaciones asumidas y la capacidad legal para obligarse ante la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO a garantizar una prestación equivalente a la del oferente, adjudicatario o cocontratante.

Esta forma de garantía no es combinable con las restantes enumeradas en el presente artículo.

### **TÍTULO III.- MODALIDADES.**

#### **CAPÍTULO I.- MODALIDADES ESTABLECIDAS**

**ARTÍCULO 108.- UTILIZACIÓN.** Sin perjuicio de la utilización de cualquiera de las modalidades establecidas en el Reglamento aprobado por el Decreto N° 1030/16, se establecen las siguientes modalidades específicas para los contratos sobre bienes inmuebles del Estado Nacional, siempre que resulten pertinentes.

#### **CAPÍTULO II.- INICIATIVA PRIVADA SOBRE BIENES INMUEBLES**

**ARTÍCULO 109.- CARACTERES.** Las personas humanas o jurídicas podrán presentar propuestas en la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO para la realización de obras o actividades que beneficien al bien común y que puedan llevarse adelante mediante el perfeccionamiento de los contratos comprendidos en el presente Reglamento. Estas propuestas deberán ser novedosas u originales, o implicar una innovación tecnológica,

científica, generar un desarrollo para la comunidad o valor agregado a la edificación en la cual se establezcan y deberán contener el monto estimado de la inversión, los lineamientos que permitan su identificación y comprensión, así como los elementos que permitan demostrar su viabilidad jurídica, técnica y económica.

**ARTÍCULO 110.- REQUISITOS.** La presentación deberá contener como mínimo los siguientes requisitos de admisibilidad:

- a) Identificación del proyecto, su naturaleza y la descripción específica del objetivo del artículo anterior.
- b) Las bases de su factibilidad económica y técnica.
- c) Monto estimado de la inversión.
- d) Los antecedentes completos del autor de la iniciativa.
- e) La fuente de recursos y de financiamiento, el que deberá ser privado.

**ARTÍCULO 111.- EVALUACIÓN DE LA INICIATIVA.** La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, a través del área que designe a tales efectos, verificará los requisitos de admisibilidad enumerados en el artículo anterior, realizará la evaluación de la presentación efectuada, y emitirá un informe circunstanciado en el que recomiende la declaración de interés público o la desestimación de la propuesta.

La máxima autoridad de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO o la autoridad que ésta determine en función del proyecto que se presente, declarará de interés público la iniciativa o bien desestimará la propuesta considerando el informe al que hace referencia el párrafo anterior, el que no tendrá carácter vinculante. En caso de desestimarse el proyecto, el autor de la iniciativa no tendrá derecho a percibir ningún tipo de compensación por gastos, honorarios u otros conceptos.

**ARTÍCULO 112.- CONVOCATORIA.** Dentro del plazo de SESENTA (60) días de efectuada la declaración de interés público, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO o entidad que la hubiese declarado deberá convocar a licitación o concurso público, confeccionando el pliego de bases y condiciones particulares conforme los criterios técnicos, económicos y

jurídicos del proyecto de Iniciativa Privada.

La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO determinará la modalidad de contratación.

**ARTÍCULO 113.- SEGUNDA VUELTA.** Si la diferencia entre la oferta mejor calificada y la del iniciador fuese de hasta en un VEINTE POR CIENTO (20%), el oferente mejor calificado y el autor de la iniciativa serán invitados a mejorar sus ofertas. Para ello se deberá fijar día, hora y lugar, comunicarse a los oferentes llamados a mejorar, y se labrará el acta correspondiente. En los casos en que, recibidas dichas mejoras, las ofertas fueran de conveniencia equivalente, será preferida la del autor de la iniciativa.

**ARTÍCULO 114.- REEMBOLSO.** El autor de la Iniciativa Privada, en el supuesto de no ser seleccionado, tendrá derecho a percibir de quien resultare adjudicatario en calidad de honorarios y gastos reembolsables un porcentaje del UNO POR CIENTO (1%) del monto de la oferta que resulta finalmente adjudicada.

El ESTADO NACIONAL, en ningún caso, estará obligado a reembolsar gastos ni honorarios al autor del proyecto por su calidad de tal.

**ARTÍCULO 115.- GARANTÍA DE LOS BENEFICIOS.** El autor de la iniciativa privada conservará los derechos contemplados en el presente por el plazo de DOS (2) años contados a partir del primer día de la primera convocatoria efectuada para la ejecución del proyecto.

### **CAPÍTULO III.- PROPICIADOR**

**ARTÍCULO 116.- PROMOCIÓN.** La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO promoverá la participación ciudadana en la gestión de los inmuebles a través de la figura del PROPICIADOR.

**ARTÍCULO 117.- CONCEPTO.** Denomínase PROPICIADOR a la persona humana o jurídica que presente ante la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO una propuesta para efectuar una actividad de interés general para la comunidad, o una propuesta de uso comercial de espacios libres o subutilizados o generación de nuevos espacios en algún bien inmueble perteneciente al ESTADO NACIONAL.

Se encuentran comprendidas las propuestas para instalación de carteles y/o antenas.

**ARTÍCULO 118.- GENERACIÓN.** La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá encomendar al público en general la formulación de propuestas sobre la funcionalidad o la mejor tarea a realizar en un determinado inmueble o la adecuada explotación económica o postulación de nuevos sitios para la implementación de antenas y/o carteles.

**ARTÍCULO 119.- REQUISITOS.** La presentación deberá contener como mínimo los siguientes requisitos de admisibilidad:

- a) Identificación del inmueble.
- b) Descripción específica del objeto de la propuesta.
- c) Los antecedentes completos del PROPICIADOR.

**ARTÍCULO 120.- EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA.** La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, a través del área que designe a tal efecto, verificará los requisitos de admisibilidad enumerados en el artículo anterior y evaluará la presentación efectuada, pudiendo recomendar su admisión.

La propuesta no generará ninguna obligación de expedirse al respecto a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

**ARTÍCULO 121.- CONVOCATORIA.** Admitida la propuesta, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO determinará el procedimiento de contratación correspondiente.

La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO confeccionará el pliego de bases y condiciones particulares y demás documentación respectiva, conforme los criterios técnicos, económicos y jurídicos de la propuesta del PROPICIADOR, y efectuará la convocatoria dentro del plazo de SESENTA (60) días a contar desde la fecha del acto de admisión de la propuesta.

**ARTÍCULO 122.- SEGUNDA VUELTA.** Cuando la mejor oferta resultante del procedimiento de contratación sea efectuada por una persona distinta a la del

PROPICIADOR, pero la diferencia entre ambas fuese de hasta un VEINTE POR CIENTO (20%), ambos serán invitados a mejorar sus ofertas. En los casos en que, recibidas dichas mejoras, las ofertas fueran equivalentes, será preferida la del PROPICIADOR.-

IF-2022-71334993-APN-DNPYCE#AABE



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional  
Las Malvinas son argentinas

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico**

**Número:** IF-2022-71334993-APN-DNPYCE#AABE

CIUDAD DE BUENOS AIRES

Martes 12 de Julio de 2022

**Referencia:** REGLAMENTO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES DEL ESTADO NACIONAL

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 40 pagina/s.

Gustavo Federico SCHAUMAN  
Director Nacional  
Dirección Nacional de Planificación y Coordinación Estratégica  
Agencia de Administración de Bienes del Estado

**Volver**