



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Anexo

Número:

Referencia: 2370-1481/16 - ANEXO - régimen de racionalización de alquileres y del uso de inmuebles fiscales

ANEXO ÚNICO

RÉGIMEN DE GESTIÓN PROVINCIAL DE INMUEBLES Y ALQUILERES.

CAPÍTULO I

Autoridad de Aplicación.

ARTÍCULO 1. Autoridad de Aplicación. Facultades. Son atribuciones de la autoridad de aplicación:

- 1.- Disponer la afectación a una determinada repartición pública de inmuebles sin uso o destino específico, previa conformidad de dicha jurisdicción.
- 2.- Disponer la desafectación de inmuebles fiscales, de conformidad con lo establecido en el artículo 14 del presente régimen.
- 3.- Canalizar las relaciones institucionales necesarias para el funcionamiento del Banco de Inmuebles Fiscales (BIF), organizando la oferta y demanda de inmuebles, y evaluando las propuestas para su uso.
- 4.- Realizar la entrega de posesión o tenencia de los inmuebles cuando sea pertinente, determinando las condiciones de las mismas.
- 5.- Requerir toda la información vinculada a las materias abordadas en el presente Decreto.

6.- Coordinar la actividad inmobiliaria del Estado Provincial, interviniendo en toda medida de gestión que implique la celebración, ya sea a título oneroso o gratuito, de actos relacionados a inmuebles estatales, tales como su adquisición; enajenación; constitución, transferencia, modificación o extinción de otros derechos reales o personales y asignación o transferencia de uso.

7.- Celebrar todo tipo de contratos y constituir derechos reales respecto de los inmuebles bajo su administración.

8.- Declarar operada la prescripción adquisitiva conforme lo establecido en la Ley Nacional N° 21.477 – texto ordenado según Ley N° 24.320- o norma que la sustituya.

CAPITULO II

Banco de Inmuebles Fiscales (BIF)

ARTÍCULO 2. Banco de Inmuebles Fiscales. El BIF estará constituido por:

- a) Los bienes del dominio privado del Estado Provincial sin uso o destino específico.
- b) La oferta potencial de inmuebles susceptibles de transferencia o uso a favor del Estado Provincial como consecuencia de actos jurídicos de particulares, leyes o actos administrativos especiales o generales, nacionales y provinciales.
- c) La demanda de inmuebles, constituida por los requerimientos expresos de las distintas dependencias que conforman el Estado Provincial, la Nación y los Municipios, los que surjan por la racionalización de gastos de alquileres y los que importen al desarrollo de proyectos de interés social y/o productivo.

ARTÍCULO 3. Organismos que participan del BIF. Podrán participar en la oferta y/o en la demanda de inmuebles los Organismos Centralizados y Descentralizados, y los Municipios cuando corresponda.

ARTICULO 4. Requerimientos de Entidades de Bien Público. Las Entidades de Bien Público deberán canalizar su demanda por intermedio de los organismos competentes en la materia que pretenda desarrollar la Entidad, los que deberán evaluar su requerimiento con un informe del reconocimiento legal vigente y efectuar la solicitud pertinente a la Autoridad de Aplicación.

ARTÍCULO 5. Publicidad de la oferta de inmuebles. La Autoridad de Aplicación deberá adoptar mecanismos informáticos de ofrecimiento y/o de registro por los cuales otorgue publicidad a las diversas jurisdicciones respecto a la oferta de los inmuebles referidos en los acápite a) y b) del artículo 2. Dichos mecanismos deberán prever información de utilidad para la ubicación y caracterización del inmueble, incluyendo la georreferenciación informática del mismo.

ARTÍCULO 6. Manifestación de interés y propuesta de uso. Cuando un inmueble sea ofrecido a los Organismos y/o Municipios, estos contarán con un plazo de quince (15) días corridos a partir de la recepción de la invitación para manifestar su interés en la utilización total o parcial del inmueble.

A aquellos Organismos y Municipios que en tiempo y forma hayan manifestado su interés, se les remitirá un modelo de presentación de la Propuesta de Uso, la que deberá cumplimentarse en un período no mayor a cuarenta y cinco (45) días corridos a partir de la notificación y recepción del mismo. La Propuesta de Uso deberá dar cuenta, entre otros requisitos, del financiamiento con el que cuenta la Jurisdicción para afrontar el proyecto.

La falta de manifestación de interés o presentación de la propuesta de uso en el plazo citado se considerará como desinterés en el o los inmuebles ofrecidos.

No obstante el procedimiento descrito, las Jurisdicciones podrán manifestar su interés respecto de inmuebles que no hayan sido ofrecidos, elevando a consideración la pertinente Propuestas de Uso al Ministerio de Economía, a efectos de su evaluación y eventual afectación.

ARTICULO 7. Criterios de selección. A efectos de determinar la jurisdicción a la cual se afectará el inmueble, ya sea por pedido unilateral o en el marco del procedimiento establecido en el artículo 6, la Autoridad de Aplicación evaluará los siguientes aspectos:

a) Viabilidad económico-financiera. Se evaluará la disponibilidad de recursos económico-financieros para concretar la propuesta de utilización y su sostenimiento en el tiempo.

b) Características físicas y de entorno del inmueble. Se evaluará la correspondencia entre la propuesta de utilización y las características físicas del inmueble.

Asimismo, la Autoridad de Aplicación podrá solicitar información adicional a la ya presentada, a los efectos de definir la asignación.

Si las características físicas del inmueble permitieran compatibilizar dos o más propuestas de uso presentadas, podrá realizarse una asignación que contemple el uso en común del bien. Los organismos beneficiarios deberán manifestar expresamente su conformidad y presentar de común acuerdo un régimen de administración y mantenimiento según la legislación vigente.

La Autoridad de Aplicación podrá desestimar las propuestas de uso mediante informe fundado.

CAPITULO III

Del Programa de Racionalización del Gasto en Alquileres (PRAGA)

ARTICULO 8. Objetivos del Programa. El Programa de Racionalización del Gasto en Alquileres (PRAGA) tendrá por objetivo:

- a) Crear el catastro de locaciones en base a la información que, a tal fin, suministre cada repartición.
- b) Identificar las necesidades del mediano plazo en este tipo de contrataciones;
- c) Maximizar el aprovechamiento de los actuales complejos gubernamentales, mediante su adecuación y/o ampliación, a fin de reducir a su mínima expresión en cada localidad en que se ubican, los contratos de locación por parte de las distintas dependencias provinciales;
- d) Proponer el establecimiento de nuevos complejos edificios gubernamentales, con el objetivo de ir satisfaciendo gradualmente las necesidades de la Administración Pública Provincial.

ARTICULO 9. Intervención previa. La Autoridad de Aplicación deberá intervenir en forma previa a cualquier contratación o renovación de locaciones, informando la disponibilidad de inmuebles fiscales que satisfagan tal necesidad. La Autoridad de Aplicación podrá adoptar medidas tendientes a simplificar su intervención por medios informáticos que garanticen el conocimiento de dichos inmuebles y la registración unificada de los alquileres celebrados por el sector público provincial.

ARTICULO 10. Deber de información. La Autoridad de Aplicación podrá solicitar a las diversas dependencias del Sector Público que informen respecto a los compromisos asumidos en materia de locaciones.

CAPITULO IV

Inmuebles sin uso o destino específico (SUODE)

ARTÍCULO 11. Inmuebles sin uso o destino específico. Son inmuebles “sin uso o destino específico” aquellos inmuebles que:

- a) no estén asignados a un servicio determinado,

- b) hayan cesado en su afectación,
- c) quedaren sin uso o destino específico, o
- d) se les otorgue un destino no contemplado en la competencia de la Jurisdicción o dependencia que los tuviera afectado.

CAPÍTULO V

Afectación y desafectación de inmuebles

ARTÍCULO 12. Afectación. El acto administrativo de afectación a una determinada repartición pública, además de cumplir con los requisitos generales establecidos en la legislación vigente, deberá indicar:

- a) el bien a que se refiere.
- b) el organismo al que se afecta.
- c) el fin al que se destina.

Asimismo, el acto precitado podrá establecer límites, condiciones o plazos a la afectación.

ARTÍCULO 13. Cambio de destino. Uso por terceros. Los bienes deben destinarse al uso para el que fueron afectados. Todo cambio de destino o falta de uso deberá ser denunciado por la repartición que tenga afectado el inmueble, a efectos de que la Autoridad de Aplicación promueva la sanción del acto administrativo pertinente.

Toda concesión de uso, contrato o cualquier otra modalidad administrativa por la cual la repartición que tenga afectado el inmueble acuerde la tenencia onerosa o gratuita de inmuebles del Estado deberá efectuarse de conformidad con su ámbito de competencia y previa intervención de la Autoridad de Aplicación. El incumplimiento de lo referido permitirá a la Autoridad de Aplicación desafectar el inmueble y asumir dichas concesiones o contratos por sí misma.

ARTÍCULO 14. Desafectación. La Autoridad de Aplicación dispondrá la desafectación a requerimiento del organismo que lo tuviere afectado. Dicha petición deberá ser solicitada por autoridad competente no inferior a Director General o Provincial.

Asimismo, previa comunicación con treinta (30) días corridos de antelación a la jurisdicción pertinente, la Autoridad de Aplicación podrá desafectar de oficio aquellos inmuebles que no estén siendo utilizados o que se les otorgue un destino no contemplado en la competencia de la Jurisdicción o dependencia que los

tuviera afectado.

ARTÍCULO 15. Destino de los Inmuebles sin uso o destino específico. La Autoridad de Aplicación determinará el destino de los inmuebles sin uso o destino específico, pudiendo incorporarlos al Banco de Inmuebles Fiscales o transferirlos al Fondo Fiduciario para el Desarrollo del Plan de Infraestructura Provincial (PROFIDE), de conformidad con el artículo 3 inciso c) de la Ley N° 12511. El inmueble no se incorporará al PROFIDE cuando este manifieste expresamente su desinterés o guardare silencio durante un plazo de siete (7) días hábiles desde que el mismo le fuera ofrecido por la Autoridad de Aplicación.

Los inmuebles que no se incorporen al PROFIDE podrán ser vendidos por la Autoridad de Aplicación, de conformidad con el régimen legal vigente.

ARTÍCULO 16. Uso conjunto. Cuando un bien inmueble afectado al uso de un organismo se encuentre parcialmente libre de uso y dicha porción sea apta para su aprovechamiento por más de un Organismo, la Autoridad de Aplicación podrá articular su uso conjunto por las reparticiones interesadas. Los gastos de mantenimiento y conservación del bien serán afrontados por los distintos Organismos que lo aprovechen, sobre la base del reglamento o convenio que suscriban las partes para su funcionamiento, en el cual deberán establecerse los usos de las partes comunes.

ARTÍCULO 17. Procedimiento. En todos aquellos supuestos en los cuales se dispusiese la afectación de inmuebles a reparticiones públicas, el acto se dictará previa intervención de Asesoría General de Gobierno, debiendo ser comunicado posteriormente a Contaduría General de la Provincia, a efectos de su registro patrimonial.

ARTICULO 18. Deber de información. A instancias de la Autoridad de Aplicación, las diversas reparticiones públicas deberán informar el estado de uso y situación de los inmuebles que tuviere afectados.

CAPÍTULO VI

Administración y custodia

ARTÍCULO 19. Conservación. Todos los organismos y entidades del Sector Público Provincial están obligados a conservar integralmente los bienes que tengan asignados, debiendo afrontar el pago de los gastos y tributos que de los mismos se deriven. Dicha obligación también recaerá sobre los titulares de

concesiones y otros derechos sobre los bienes de dominio público y privado del Estado.

ARTÍCULO 20. Tutela judicial. La autoridad de aplicación o la jurisdicción que tuviera afectado el inmueble serán competentes para instruir al Fiscal de Estado para iniciar acciones judiciales, tales como las acciones posesorias, reales, entre otras.

ARTÍCULO 21. Información. La jurisdicción que haya instruido su inicio y/o la Autoridad de Aplicación podrán solicitar informes a Fiscalía de Estado respecto al avance de la causa judicial.

ARTÍCULO 22. Alcance de las acciones. Las instrucción al Fiscal podrá incluir acciones vinculadas o accesorias al inmueble, tales como el cobro de créditos por canon ocupacional u otros.