



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional  
2019 - Año de la Exportación

**Informe**

**Número:**

**Referencia:** EX-2018-05649738- -APN-DCYC#MDS - CONSULTA SOBRE LOCACIONES –  
MINISTERIO DE SALUD Y DESARROLLO SOCIAL

---

SEÑORA DIRECTORA:

Me dirijo a usted en el marco de las actuaciones de la referencia, que ingresan para que esta OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES tome intervención, remitido por la DIRECCIÓN DE COMPRAS Y CONTRATACIONES del MINISTERIO DE SALUD Y DESARROLLO SOCIAL.

**- I -**

A título introductorio, resulta pertinente traer a colación que en el orden 4, páginas 1-2, de las presentes actuaciones se encuentra anexo un Formulario de Solicitud de Inmueble emitido por la DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN del ex MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL con fecha 4 de enero de 2018, donde se realiza una solicitud de inmueble en la Localidad de Trenque Lauquen, Provincia de Buenos Aires, para conformar un equipo interdisciplinario que articule las diversas líneas de acción de esa jurisdicción para construir estrategias de desarrollo local y provincial desde un abordaje integral –v. IF-2018-00896556-APN-DGA#MDS–.

En el orden 5, páginas 1-2, luce vinculada la Nota de la SUBSECRETARÍA DECOORDINACIÓN ADMINISTRATIVA del ex MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL N° NO-2018-02088279-APN-SSCA#MDS, de fecha 12 de enero de 2018, mediante la cual la aludida instancia manifestó: “...de acuerdo con lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 34 del Decreto N° 2670/2015 se adjunta como archivo embebido el Informe de Factibilidad N° IF-2018-01938304-APN-SSOC#MDS, producido por la SUBSECRETARÍA DE ORGANIZACIÓN COMUNITARIA dependiente de la SECRETARÍA DE GESTIÓN Y ARTICULACIÓN INSTITUCIONAL de este Ministerio, a los fines de responder la consulta efectuada inicialmente.”.

En el orden 6, páginas 1-3, obra la Nota de la DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y RACIONALIZACIÓN DE INMUEBLES de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO N° NO-2018-03292175-APN-DIYRI#AABE, de fecha 19 de enero de 2018, a través de la cual la citada instancia informó: “...conforme lo establecido en el artículo 34 del Decreto N° 2670/2015 teniendo en cuenta lo que surge del estudio de factibilidad presentado y previa consulta efectuada a la base del Registro Nacional de Bienes Inmuebles del Estado –RENABE–, se ha constatado que no se encuentran en la actualidad inmuebles disponibles con las características requeridas (...) a los fines de que

*pueda ser autorizada la continuación del trámite tendiente a la celebración/renovación del contrato de locación de un inmueble en los términos previstos por el último párrafo del artículo 34 del Decreto mencionado, deberá darse cumplimiento previamente a los requisitos allí estipulados a saber: "(...) razones que motivan la contratación, su naturaleza, duración, gasto y fuente de financiamiento"(...) Asimismo, mencionamos la obligatoriedad del cumplimiento de brindar a esta Agencia la información exigida por el artículo 33 del Decreto 2670/2015 (...) los criterios expuestos enmarcan en la política de hacer prevalecer el proceso de preservación del patrimonio edilicio estatal y la racionalización del espacio físico del mismo, con vista a su mejor aprovechamiento y uso de los inmuebles del ESTADO NACIONAL."*

En el orden 7, páginas 1-2, se encuentra agregado el Memorándum de la SUBSECRETARÍA DE COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA del ex MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL N° ME-2018-04406704-APN-SSCA#MDS, de fecha 25 de enero de 2018, mediante el cual se estimó que el gasto asciende a la suma de PESOS UN MILLON CUATROSCIENTOS CUARENTA MIL (\$1.440.000,00.-) y se autorizó la prosecución del trámite tendiente a dar inicio al procedimiento de selección.

En el orden 11 luce anexada la Nota de la DIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA del ex MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL N° NO-2018-23618776-APN-DPYEP#MDS, de fecha 18 de mayo de 2018, a través de la cual la citada instancia informó que se procedió a realizar la reserva presupuestaria del gasto al Programa 1-Act 2- FF.11.-, en relación con la solicitud de contratación N° 95-77-SCO18.

En el orden 36, páginas 1-2, luce la Nota de la DIRECCIÓN DE COMPRAS Y CONTRATACIONES del ex MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL N° NO-2018-26842136-APN-DCYC#MDS, de fecha 5 de junio de 2018, mediante la cual la mencionada Dirección solicitó a la DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y RACIONALIZACIÓN DE INMUEBLES de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO: *"...la intervención de su competencia con relación a la Contratación N° 95-0007-LPR18 que tramita por Expediente N° EX-2018-05649738-APNDCYC#MDS, tendiente al Alquiler de UN (1) Inmueble para su utilización como Centro de Referencia en la ciudad de Trenque Lauquen, provincia de Buenos Aires."*

A mayor abundamiento se indicó lo siguiente: *"...El motivo de la intervención radica en continuar con los trámites tendientes al requerimiento de contratación de un inmueble previa autorización por Nota N° NO-2018-03292175-APN-DIYRI#AABE, de fecha 19 de enero de 2018.*

*Al respecto, se requiere su autorización de acuerdo a lo previsto en el Decreto N° 1030/2016 artículo 82°, en virtud de que este Ministerio procurará mediante la realización de procedimientos de selección, la locación de un inmueble no inferior a 100 m<sup>2</sup> sito entre las calles F. de Uribarri, Tala, Brigadier Gral. M. Rodriguez, División Norte, Wintter, Llambias, Cicoria, Francisco Carabelli, Regimiento 3 de Caballería y Blandengues de la ciudad de Trenque Lauquen, provincia de Buenos Aires a los fines antes mencionados.*

*Cabe hacer mención que la vigencia del contrato será de VEINTICUATRO (24) MESES. Corresponde destacar que, la estimación de gasto asciende a la suma de PESOS UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA MIL (\$1.440.000.-).*

*Asimismo, se hace saber que se ha procedido a realizar la reserva presupuestaria del gasto al Programa 1 - Actividad Interna 2 - FF.11..."*

En el orden 37, páginas 1-2, se anexa la Nota de la DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y RACIONALIZACIÓN DE INMUEBLES de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO N° NO-2018-28312066-APN-DIYRI#AABE, de fecha 13 de junio de 2018, a través de la cual, la referida instancia manifestó: *"...Habiendo el peticionante dado cumplimiento a la totalidad de los requisitos establecidos en el artículo 34 del Decreto N° 2670/2015, y encontrándose agregada la documentación requerida al expediente en trámite, se procede a extender expresamente la autorización al MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL, para la continuación del trámite tendiente a la celebración del contrato de locación de un inmueble ubicado en la Ciudad de Trenque Lauquen, Provincia de Buenos Aires."*

*Aires. Es importante destacar que esta Agencia no autoriza la locación de un inmueble en particular...”.*

En el orden 38, páginas 1-3, luce incorporado un proyecto de disposición, mediante el cual se propicia autorizar un llamado a licitación privada, con el objeto de locar un inmueble para su utilización como Centro de Referencia en la ciudad de Trenque Lauquen, provincia de Buenos Aires, por un período de VEINTICUATRO (24) meses.

En el orden 52, páginas 1-21 obra un proyecto de pliego de bases y condiciones particulares individualizado como PLIEG-2018-63405704-APN-DCYC#MSYDS, para el alquiler de UN (1) inmueble para su utilización como Centro de Referencia en la Ciudad de Trenque Lauquen, Provincia de Buenos Aires.

En el orden 56 se encuentra anexado el Informe de la DIRECCIÓN NACIONAL DE GESTIÓN DE CENTROS DE REFERENCIA del MINISTERIO DE SALUD Y DESARROLLO SOCIAL N° IF-2018-64282064-APN-DNGCDR#MSYDS, de fecha 10 de diciembre de 2018, a través de la cual la citada Dirección da conformidad al Proyecto de Pliego de Bases y Condiciones identificado como N° PLIEG-2018-63405704-APN-DCYC#MSYDS.

Asimismo, en dicha oportunidad se incorporó a las presentes actuaciones bajo N° IF-2018-64084638-APN-DNGCDR#MSYDS, un croquis señalando la zona donde se debería ubicar el inmueble que se pretende alquilar (v. orden 55).

En el orden 58 se advierte vinculada una nota bajo la referencia “solicitud de tasación - Locación de Inmueble CDR Trenque Lauquen, Provincia de Buenos Aires, cuyo contenido no fue posible consultar en tanto se trata de un documento con carácter “reservado”.

Finalmente, en el orden 60, páginas 1-2, luce anexado el Informe de la DIRECCIÓN DE COMPRAS Y CONTRATACIONES del MINISTERIO DE SALUD Y DESARROLLO SOCIAL, N° IF-2019-08134986-APN-DCYC#MSYDS, de fecha 11 de febrero de 2019, mediante el cual la citada Dirección, remitió las actuaciones a esta Oficina Nacional a fin de que se indique: “...*el temperamento a adoptar con relación al Artículo 82 punto i) incorporado por la Disposición ONC 49/18 en materia de Locación de Inmuebles, específicamente en los procesos de selección como licitaciones públicas, privadas o Contrataciones Directas por monto.*”.

En tal sentido, se puso de resalto lo siguiente: “...*Conforme lo establece la normativa antes mencionada, esta Unidad Operativa de Contrataciones, previa a la convocatoria, debe realizar una consulta a la Agencia de Administración de Bienes del Estado, dicha intervención contendrá criterios de oportunidad, mérito y conveniencia, y aspectos de orden técnico y jurídico. Dicha consulta implicará la remisión de cierta documentación detallada en el Artículo 82 con el objeto de obtener la autorización expresa de la Agencia para continuar con el proceso en caso de que no existan inmuebles a disposición con similares características.*

*Con respecto a la documentación a remitir se suscita un inconveniente con el punto i, ‘Un informe referente al valor locativo del inmueble, elaborado por el tribunal de Tasaciones de la Nación o por un banco o repartición oficial que cumpla similares funciones de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83.’*

*En tal sentido, y siguiendo el esquema de lo solicitado, en el marco del presente expediente se iniciaron los trámites ante el mencionado Tribunal, creándose el EX -2018-65161649-APN-TTN#MI.*

*En el marco de dicho expediente se requiere mediante providencia PV-2019-02634825-APN-TTN#MI, para llevar a cabo el informe de valor, la presentación de los planos del inmueble, es decir suministrar la ubicación del inmueble, requisito que no será posible cumplimentar hasta tanto no haya operado la apertura y se recibiere una oferta valedera.*

*Es por ello que se solicita quiera tener a bien, brinde el asesoramiento con respecto a lo requerido en el*

punto i) del Artículo 82, a efectos de proseguir con las gestiones que se encuentran pendientes.”.

## -II-

A título introductorio no resulta ocioso mencionar que el día 11 de julio de 2018 se publicó en el Boletín Oficial de la República Argentina la Disposición ONC N° 49, de fecha 6 de julio de 2018, por cuyo conducto se sustituyó el Capítulo V del Título IV del Manual de Procedimiento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional aprobado por su similar N° 62/16, donde se encuentran reguladas normas atinentes a la locación de inmuebles. Asimismo, cabe agregar que dentro de dicho capítulo se regula el procedimiento para la nueva causal de contratación directa incorporada por el artículo 83 de la Ley N° 27.431 –como apartado 11 del inciso d) del artículo 25 del Decreto Delegado N° 1023/01–.

Respecto de esto último, esta Oficina Nacional ha tenido oportunidad de resaltar que: *“...si bien en el actual artículo 86 del citado Manual de Procedimiento se prevé específicamente el trámite de la adjudicación simple que deberá seguirse en los casos en que la locación de inmuebles se encuadre en el artículo 25, inciso d), apartado 11 del Decreto Delegado N° 1.023/01, ello no debe hacer incurrir al operador y/o intérprete en la errónea conclusión de que toda locación de inmueble en que el Estado actúe como locatario deba necesariamente canalizarse bajo esta causal de contratación directa. Muy por el contrario, en cada caso corresponderá a la jurisdicción o entidad contratante valorar las circunstancias particulares (tales como razones de funcionamiento, cuestiones edilicias, geográficas, usos específicos y/o necesidades especiales, dotación de personal, pautas de economicidad, eficiencia y eficacia en términos operativos, funcionales, de costos, de gestión, etc.) y optar por el procedimiento de selección que estime más apropiado para satisfacer el concreto interés público comprometido, dentro de las posibilidades que la normativa habilita de acuerdo a los requisitos exigidos y/o limitantes previstas en cada caso (...) máxime si se repara en que actualmente, en el artículo 81, in fine, del Manual de Procedimiento aprobado como Anexo a la Disposición ONC N° 62/16 se aclara en forma explícita que: ‘La locación de inmuebles podrá llevarse a cabo por cualquiera de los procedimientos previstos en el Régimen de Contrataciones siempre que se habiliten los requisitos para su procedencia, siguiendo el trámite previsto para cada uno de ellos y cumplimentando las disposiciones del presente Capítulo.’ (v. IF-2018-35632982-APN-ONC#MM).*

Aclarado ello, corresponde traer a colación lo dispuesto en el artículo 82 del Manual de Procedimiento aprobado por la Disposición ONC N° 62/16, en tanto regula la intervención de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO (AABE) con los siguientes alcances: *“...Las jurisdicciones y entidades contratantes (...) deberán abstenerse de actuar como locatarios de inmuebles sin previa consulta y autorización expresa de 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.*

*Esta intervención comprenderá criterios de oportunidad, mérito y conveniencia, y aspectos de orden técnico y jurídico.*

*Esta consulta deberá ser efectuada por la Unidad Operativa de Contrataciones en forma previa a la convocatoria y deberá remitirse junto al dictamen del servicio permanente de asesoramiento jurídico de la repartición, conteniendo además:*

*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 (vencimiento 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 requerida (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) Proyecto de pliego de bases y condiciones particulares detallando las especificaciones técnicas del inmueble requerido, tipo de procedimiento de selección previsto, plazo de duración del contrato, eventual prórroga y proyecto de contrato de locación a suscribir.*

*i) Un informe referente al valor locativo del inmueble, elaborado por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN o por un banco o repartición oficial que cumpla similares funciones de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83.*

*j) Indicación de la estimación del gasto y su fuente de financiamiento.*

*k) Todo otro dato adicional que se considere útil a fin de determinar el tipo de inmueble requerido.*

*La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO dentro del término de DIEZ (10) días contados a partir del día hábil siguiente a la fecha de recepción de la consulta evaluará la necesidad e informará respecto de la existencia de algún inmueble del ESTADO NACIONAL que se adecúe a dichas características o bien, en caso de no contar con un inmueble adecuado, autorizará el inicio del procedimiento de selección.”.*

Por su parte, el artículo 83 del Manual de Procedimiento dispone: “*VALOR LOCATIVO. En todos los casos en que se sustancie la locación de un inmueble deberá solicitarse al TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN, como elemento de juicio, un informe referente al valor locativo de aquél. Transcurrido el plazo TREINTA (30) días corridos de efectuada la solicitud sin que dicho Tribunal se hubiera expedido, la jurisdicción o entidad contratante podrá obtener dicho informe de un banco o repartición oficial que cumpla similares funciones.”.*

Ahora bien, de conformidad con los antecedentes previamente reseñados el organismo de origen propicia autorizar un procedimiento de licitación privada con el objeto de locar un inmueble en la ciudad de Trenque Lauquen, provincia de Buenos Aires, por un período de VEINTICUATRO (24) meses.

En ese contexto, la DIRECCIÓN DE COMPRAS Y CONTRATACIONES del MINISTERIO DE SALUD Y DESARROLLO SOCIAL solicita asesoramiento con respecto a lo requerido en el punto i) del citado artículo 82 del Manual de Procedimiento, habiendo puesto de relieve que en el marco del expediente reservado EX-2018-65161649-APN-TTN#MI, el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN habría requerido, en forma previa a justipreciar el valor locativo solicitado, “*...la presentación de los planos del inmueble, es decir suministrar la ubicación del inmueble, requisito que no será posible cumplimentar hasta tanto no haya operado la apertura y se recibiere una oferta valedera...*” (v. IF-2019-08134986-APN-DCYC#MSYDS).

Ha quedado meridianamente claro que en el presente caso la DIRECCIÓN DE COMPRAS Y CONTRATACIONES del MINISTERIO DE SALUD Y DESARROLLO SOCIAL inició los trámites ante el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN mediante expediente N° EX -2018-65161649-APN-TTN#MI, no obstante lo cual mediante Providencia N° PV-2019-02634825-APN-TTM#MI, el mentado Tribunal habría solicitado la presentación de los planos del inmueble –es decir, la ubicación del inmueble– con carácter de requisito previo a llevar a cabo el informe del valor locativo solicitado.

Consecuentemente, considerando que tratándose de un procedimiento de licitación privada la ubicación del inmueble no puede ser suministrada por el organismo hasta tanto no se efectúe el acto de apertura y se reciban las ofertas, a criterio de este Órgano Rector, la DIRECCIÓN DE COMPRAS Y

CONTRATACIONES del MINISTERIO DE SALUD Y DESARROLLO SOCIAL se encuentra habilitada para solicitar la intervención de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO (AABE) en los términos del artículo 82 del Anexo I de la Disposición ONC N° 62/2016.

Saluda a usted atentamente.

DN

A LA

DIRECTORA DE COMPRAS Y CONTRATACIONES

DEL MINISTERIO DE SALUD Y DESARROLLO SOCIAL.

**Dra. Cecilia Beatriz ROSSOTTI.**

S. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D.