

Legislación Nacional

DECRETO 407/1991 EMERGENCIA ECONÓMICA Venta de inmuebles fiscales. Regulación del 11/3/1991; publ. 19/3/1991 Visto los arts. 60 y 61 de la ley 23697 denominada de Emergencia Económica, relacionados con la venta de inmuebles fiscales innecesarios para el cumplimiento de las funciones estatales o de la gestión de sus entes descentralizados, y Considerando: Que a los efectos de impulsar la venta de inmuebles fiscales innecesarios, es menester emitir directivas precisas en cuanto al accionar administrativo, dentro del campo de atribuciones reconocidas al Poder Ejecutivo nacional por la ley 22423 modificada por su similar 23697, conducentes a la agilización del procedimiento enajenatorio. Que el dictado del presente encuentra sustento en la necesidad y urgencia con que el Estado debe afrontar la emergencia excepcional, así como la imposibilidad material de obtener un pronunciamiento legislativo en tiempo oportuno, por la premura que la circunstancia exige, conforme lo avala invariablemente la doctrina y la jurisprudencia en la materia. Que el ejercicio de atribuciones legislativas por el Poder Ejecutivo nacional cuando la necesidad se hace presente y la urgencia lo justifica, cuenta con el respaldo de la mejor doctrina constitucional y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Que las facultades para la emisión del presente acto surgen del art. 86 incs. 1 y 2 de la Constitución Nacional. Por ello, El presidente de la Nación Argentina decreta: **Art. 1.º** Administración General de Inmuebles Fiscales dentro de los veinte (20) días de la publicación del presente decreto deberá confeccionar una nómina de inmuebles desafectados total o parcialmente del servicio por organismos centralizados y la de aquellos cuya venta fuera encomendada por entidades autárquicas nacionales, empresas y sociedades del Estado en los términos del art. 62 de la ley 23697. Dicha repartición formulará coetáneamente un cronograma de ventas inmobiliarias cuyo plazo de ejecución no podrá exceder de noventa (90) días, prorrogables por igual término con fundamento en causas debidamente justificadas. **Art. 2.º (*)** Los entes nacionales descentralizados, entidades autárquicas nacionales, empresas del Estado, sociedades del Estado y otros entes con participación estatal total o mayoritaria de capital o en la formación de las decisiones societarias deberán asimismo, dentro de los veinte (20) días de la publicación del presente decreto, confeccionar una nómina de inmuebles innecesarios para su gestión y programar coetáneamente un cronograma de enajenaciones. El plan de ventas inmobiliario deberá prever un plazo máximo de ejecución de noventa (90) días prorrogables por igual término con fundamento en causas debidamente justificadas. Vencido el antedicho plazo o su prórroga, en su caso, sin que se hubiera cumplimentado total o parcialmente el cronograma de ventas, los inmuebles no enajenados sin razón justificada se tendrán por automáticamente encomendados para su venta a la Administración General de Inmuebles Fiscales en los términos del art. 62 de la ley 23697. (*) El art. 1 del decreto 2137/1991 establece: "Inclúyese entre los entes a que hace mención el art. 2 del decreto 407/1991, a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, la cual deberá dictar la reglamentación pertinente, estableciendo las modalidades de aplicación a través de su Departamento Ejecutivo". **Art. 3.º (*)** El Comité de Racionalización del Gasto Público, creado por el decreto 1757/1990, tendrá a su cargo la verificación del cumplimiento de las obligaciones emergentes de los artículos precedentes y la fiscalización de la gestión inmobiliaria enajenatoria. A tales efectos receptorá la nómina de inmuebles innecesarios y el respectivo cronograma de ventas que deben producir los entes obligados, debiendo éste último entrar en proceso de ejecución dentro de los quince (15) días de vencido el plazo de presentación, sin perjuicio de las directivas que impartiera el mencionado comité a los fines de coordinar adecuadamente el plan enajenatorio global. Los entes nacionales descentralizados, entidades autárquicas nacionales, empresas del Estado, sociedades del Estado y otros entes descentralizados con participación estatal total o mayoritaria de capital o en las decisiones societarias; deberán acompañar asimismo copia de sus estatutos o régimen normativo a ellos aplicables, con expresa manifestación de la existencia o no de capacidad legal para la realización de enajenaciones inmobiliarias. Los organismos centralizados titulares de fondos o cuentas especiales referidas al destino del producto de las ventas de inmuebles que revisten en su jurisdicción como así también los que poseyeran dependencias y procedimientos de enajenación propios estatuidos por normativas específicas, deberán informar sobre dichas circunstancias y acompañar copia de los instrumentos legales atinentes. El precitado comité queda facultado para requerir todo tipo de información relativa al patrimonio inmobiliario estatal e incluso propiciar la disponibilidad automática de bienes raíces cuyas características o configuración no se correspondan funcionalmente con el destino que le atribuye el organismo o entidad de revista. Las informaciones que se emitan en cumplimiento del presente decreto tendrán el carácter de declaración jurada y, sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales que correspondan a los responsables en caso de omisión o inexactitud de las mismas, dicha irregularidad será informada al Poder Ejecutivo nacional por conducto del Ministerio de Economía. (*) El art. 6 del decreto 2137/1991 establece: "Las funciones previstas en el art. 3 del decreto 407/1991, en lo sucesivo serán ejercidas por la Comisión Venta Inmuebles Estatales, ente cuya composición y atribuciones será determinada por el Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos y que a los efectos de su funcionamiento podrá receptor personal adscripto o en comisión. La mencionada Comisión tendrá atribuciones para ordenar, previo dictamen favorable del Comité Ejecutivo de Contralor de la Reforma

Administrativa, la disponibilidad automática de bienes raíces fiscales cuyas características o configuración no se correspondieren funcionalmente con el destino que le atribuye el organismo o entidad de revista. Simultáneamente, si fuera menester, determinará el inmueble sustituto en el que se prestará el servicio en lo sucesivo. El art. 11 del decreto 1010/1995 establece: "Disuélvese la Comisión Venta Inmuebles Estatales, creada por decreto 2137 de fecha 10 de octubre de 1991. Las funciones asignadas a la misma serán ejercidas por la Subsecretaría de Administración de Bienes".

Art. 4.º Las ventas inmobiliarias se efectuarán únicamente mediante remate o licitación pública, debiendo integrarse la totalidad del precio de venta dentro de los quince (15) días de aprobada la operación por la autoridad competente. A partir de la fecha de remate o apertura de ofertas en el supuesto licitación pública, el precio se actualizará hasta su efectiva cancelación de acuerdo al método que se estime eficaz al respecto. La cancelación de los saldos deudores deberá efectuarse mediante la dación en pago de títulos de la deuda pública conforme a la reglamentación que al efecto se dicte. Podrá disponerse la venta de inmuebles en el estado de conservación y ocupación en que se encuentren, y asimismo, cuando adolecieran de deficiencias en su título, configuración catastral o edilicia o inscripción registral, y aún cuando puedan considerarse potencial o actualmente litigiosos en su aspecto dominial, ocupacional o constructivo. En estos casos será condición de venta, la cual deberá ser debidamente publicitada, que el saneamiento dominial, catastral, constructivo, registral o judicial, deberá ser tomado a cargo por quienes resultaren sus adquirentes, con renuncia expresa por su parte a la garantía de evicción y por vicios redhibitorios. Podrán incluirse en la venta de inmuebles, cuando resultare conveniente, las cosas muebles accesorias a los mismos de acuerdo a su destino o explotación anterior, aún cuando no estuvieran adheridas o estándolo no lo fueren con carácter de perpetuidad. También podrán ser objeto de enajenación a título oneroso los derechos y acciones posesorias que mantenga el Estado sobre bienes raíces.

Art. 4 bis.º (Incorporado por decreto 2137/1991, art. 2). Cuando concurrieran circunstancias sociales, económicas y de interés general que lo justifiquen o en los supuestos que resultaren frustrado el remate o licitación pública, las condiciones de venta inmobiliaria podrán prever el diferimiento de pago de precio, previa resolución fundada emitida por el Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos o por los organismos en que se hubiera delegado la función aprobatoria, devengando las sumas adeudadas interés bancario de plaza hasta su efectiva cancelación, con exclusión de actualización indexatoria.

Art. 5.º (Texto según decreto 2137/1991, art. 3). El procedimiento de venta inmobiliario podrá encomendarse a entidades bancarias oficiales con especialización inmobiliaria, ya fueren nacionales, provinciales o municipales, a las cuales podrá delegarse la celebración de los actos jurídicos necesarios para el perfeccionamiento de las operaciones. La base en caso de remate o licitación pública será determinada por el Tribunal de Tasaciones de la Nación, cuyos avalúos estarán exentos del pago de aranceles, o por las mencionadas entidades bancarias. Cuando el cumplimiento del cronograma de ventas inmobiliario comprometido lo imponga, podrá prescindirse de la fijación de base previa, sin perjuicio de contar con la respectiva tasación oficial al tiempo de decidir sobre la aprobación de la operación. Cuando razones atinentes al mercado inmobiliario lo aconsejen podrá procederse a la enajenación inmobiliaria, ya sea en remate o licitación pública, fijando la base y procediendo a la adjudicación, en moneda no nacional. Asimismo podrá disponerse la constitución previa por parte de los oferentes en remate público de un depósito en efectivo, moneda no nacional o títulos de la deuda pública externa o interna, en concepto de garantía del mantenimiento de la oferta.

Art. 5.º (Texto originario). El procedimiento de venta inmobiliario podrá encomendarse a entidades bancarias oficiales con especialización inmobiliaria, ya fueren nacionales, provinciales o municipales, a las cuales podrá delegarse la celebración de los actos jurídicos necesarios para el perfeccionamiento de las operaciones. La base en caso de remate o licitación pública será determinada por el Tribunal de Tasaciones de la Nación, cuyos avalúos estarán exentos del pago de aranceles, o por las mencionadas entidades bancarias cuando razones de conveniencia operativa lo aconsejen o cuando el primero se manifestare imposibilitado de expedir la tasación respectiva dentro del plazo máximo de veinte (20) días a contar desde la solicitud respectiva. Las valuaciones respectivas serán emitidas en todos los casos sin ponderación del estado ocupacional que pudieran presentar los inmuebles. Cuando el cumplimiento del cronograma de ventas inmobiliario comprometido lo imponga, podrá prescindirse de la fijación de base previa, sin perjuicio de contar con la respectiva tasación oficial al tiempo de decidir sobre la aprobación de la operación. El avalúo inmobiliario deberá ser practicado por una entidad distinta a la encargada de realizar el remate público, salvo los casos de inconveniencia manifiesta fundada en razones operativas. Cuando razones atinentes al mercado inmobiliario lo aconsejen podrá procederse a la enajenación inmobiliaria, ya sea en remate o licitación pública, fijando la base y procediendo a la adjudicación, en moneda no nacional. Asimismo podrá disponerse la constitución previa por parte de los oferentes en remate público de un depósito en efectivo, moneda no nacional o títulos de la deuda pública externa o interna, en concepto de garantía del mantenimiento de la oferta.

Art. 6.º Sin perjuicio del procedimiento de venta dispuesto en el artículo anterior, ante situaciones de necesidad, debidamente justificadas, podrá recurrirse, excepcionalmente a entidades privadas conforme a lo autorizado por el art. 60 de la ley 23696, aplicando los mecanismos previstos en el art. 46 y siguientes de dicha ley.

Art. 7.º El Ministerio de Economía aprobará las ventas inmobiliarias que tramite la Administración General de Inmuebles Fiscales, pudiendo delegar dicha función en las subsecretarías del área, a los

finde de asegurar la continuidad administrativa del trámite aprobatorio. Las ventas inmobiliarias gestionadas por sí por las entidades autárquicas nacionales, empresas del Estado, sociedades del Estado o por otros entes descentralizados con participación estatal total o mayoritaria de capital o en la formación de las decisiones societarias, serán dispuestas y concertadas, en uso de facultades estatutarias, por el órgano competente de las mismas, ¿ad referendum? del ministro del área o secretario de la Presidencia de la Nación en su caso, quienes asimismo podrán delegar dicha función a igual fin y modalidad a la consignada precedentemente. Los instrumentos de ventas que se suscriban deberán consignar expresamente que se encuentran condicionados a su aprobación por parte de la autoridad competente. Los respectivos ministros o los secretarios de presidencia de la Nación, en su caso, podrán exceptuar genéricamente del refrendo a las ventas inmobiliarias de bajo monto.**Art. 8.º** (Texto según decreto 2137/1991, art. 4). Para la imputación de los fondos obtenidos en las ventas inmobiliarias se observarán, en el supuesto de inmuebles pertenecientes a entidades autárquicas nacionales, empresas o sociedades del Estado, las previsiones del art. 62 de la ley 23697. Para el caso de la venta de inmuebles fiscales originariamente afectados a organismos centralizados, la Tesorería General de la Nación, en ocasión del ingreso a Rentas Generales de los fondos obtenidos llevará un registro de subcuentas bancarias, en el cual pueda individualizarse el organismo que hubiera declarado innecesarios los bienes raíces. Dicho organismo podrá utilizar esos fondos de acuerdo al destino y procedimiento que determine reglamentariamente el Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos. A los fines de racionalizar los espacios físicos en los cuales prestan los servicios respectivos o permitir una mejor comercialización de los inmuebles innecesarios, los entes centralizados podrán propiciar ante la Administración General de Inmuebles Fiscales la permuta, mediante licitación pública, de los inmuebles a ellos afectados por otros de propiedad de terceros que resultaren más aptos para su destino estatal o proponer la realización de otros esquemas contractuales licitatorios conducentes a igual fin. Los entes referidos en el art. 2 del decreto 407/1991 podrán asimismo gestionar iguales operaciones licitatorias ya fuera por sí o encomendándolas a la Administración General de Inmuebles Fiscales. Las operaciones precedentes serán aprobadas por el Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos o por los órganos en los cuales se hubiera delegado la función aprobatoria, previo dictamen favorable de la *Comisión Venta Inmuebles Estatales* (*) y del organismo o entidad propiciante, y en base a los avalúos practicados por el Tribunal de Tasaciones de la Nación, los cuales asimismo en estos casos estarán exentos del pago de aranceles o, en su caso, por los demás entes valuadores legalmente habilitados al efecto. (*) El art. 11 del decreto 1010/1995 establece: ¿Disuélvese la Comisión Venta Inmuebles Estatales, creada por decreto 2137 de fecha 10 de octubre de 1991. Las funciones asignadas a la misma serán ejercidas por la Subsecretaría de Administración de Bienes? **Art. 8.º** (Texto originario). Para la imputación de los fondos obtenidos en las ventas inmobiliarias se observará, en el supuesto que resultaren de aplicación, las previsiones del art. 62 de la ley 23697 . Los títulos de la deuda pública que se percibieran por la venta de inmuebles podrán disponerse con autorización previa del Ministerio de Economía. **Art. 9.º** El ministro de Economía queda facultado para emitir normas complementarias o aclaratorias a los fines de la debida interpretación y eficiente cumplimentación del presente decreto y de los arts. 60 y 61 de la ley 23697. Asimismo informará al Poder Ejecutivo nacional sobre las ventas inmobiliarias realizadas, a cuyo efecto el comité mencionado en el art. 3 requerirá y receptorá los datos conducentes a ese efecto. **Art. 10.º** Deróganse los arts. 17 y 18 del decreto 1757/1990, y el último párr. del art. 14 de dicho instrumento legal referido a la adquisición de inmuebles por parte de sus ocupantes, y sus modifs., en su caso, efectivizadas por su similar 1930/1990 . Mantendrán vigencia los regímenes específicos estatuidos con relación al asentamiento en inmuebles fiscales de grupos familiares de escasos recursos, y el decreto 2045/1980 , reglamentario del art. 51 de la Ley de Contabilidad, en cuanto resulte compatible con el presente régimen. **Art. 11.º** Sustitúyase el texto del art. 16 del decreto 1757/1990 modificado por su similar 1930/1990 por el siguiente: **Art. 16.º** El régimen normativo sobre ventas de bienes inmuebles innecesarios para el Estado nacional existente al dictarse el decreto 731/1990 , mantendrá vigencia sin perjuicio de las modificaciones que se le introduzcan. **Art. 12.º** (Texto según decreto 2137/1991, art. 5). El presente decreto entrará en vigencia desde el día de su publicación. El régimen normativo anterior sólo será aplicable a las ventas inmobiliarias en trámite en el supuesto de haberse cumplimentado total o parcialmente la publicidad en remate o licitación pública. Las ventas por el sistema de contratación directa sólo podrán efectivizarse cuando concurrieran circunstancias técnicas, sociales, económicas o de interés general que las justifique y exclusivamente en los siguientes casos: **a)** Cuando el respectivo trámite se hubiera iniciado con anterioridad a la vigencia del presente decreto. **b)** En los supuestos previstos en los incs. a), b) y d) del art. 2 de la ley 22423 y además con referencia al último de los casos, la respectiva asociación o fundación ocupara el inmueble habiendo realizado obras de infraestructura en el mismo; y **c)** Cuando resultare de aplicación el art. 56 , inc. 3 de la Ley de Contabilidad. La decisión de emplear el sistema de contratación directa será facultativa para el Estado propietario no generando derecho alguno a favor del peticionante y deberá emitirse mediante resolución previa fundada por el Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos o por los organismos en que se hubiere delegado la función aprobatoria. El precio de venta directa se establecerá en base al avalúo que practiquen al efecto los organismos tasadores habilitados. **Art. 12.º** (Texto originario). El presente decreto entrará en vigencia desde el día de su publicación. El régimen

normativo anterior sólo será aplicable a las ventas inmobiliarias en trámite en el supuesto de haberse cumplimentado total o parcialmente la publicidad en remate o licitación pública.**Art. 13.º** Dase cuenta al Honorable Congreso de la Nación del contenido del presente decreto en cumplimiento de lo prescripto en el art. 91 de la ley 23697 .**Art. 14.º** Solicítese al Honorable Congreso de la Nación que a los fines de mantener la coherencia de los actos del Gobierno, otorgue traslado de toda iniciativa legislativa vinculada con inmuebles fiscales que revistan en jurisdicción del Poder Ejecutivo nacional.**Art. 15.º** Comuníquese, etc.Menem ? Cavallo