



MINISTERIO DE MODERNIZACIÓN

OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES

Disposición 49/2018

Ciudad de Buenos Aires, 06/07/2018

VISTO, el Expediente Electrónico EX-2018-06195529- -APN-ONC#MM, la Ley N° 27.431, el Decreto Delegado N° 1.023 de fecha 13 de agosto de 2001 y sus modificatorios y complementarios, el Reglamento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional aprobado por el Decreto N° 1.030 de fecha 15 de septiembre de 2016, la Disposición de la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES de la SECRETARÍA DE MODERNIZACIÓN ADMINISTRATIVA del MINISTERIO DE MODERNIZACIÓN N° 62 de fecha 27 de septiembre de 2016, y

CONSIDERANDO:

Que por el Decreto Delegado N° 1.023 de fecha 13 de agosto de 2001 y sus modificatorios y complementarios, el PODER EJECUTIVO NACIONAL instituyó el RÉGIMEN DE CONTRATACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN NACIONAL, en ejercicio de facultades delegadas por la Ley N° 25.414 para determinadas materias de su ámbito de administración y resultantes de la emergencia pública, tendientes a fortalecer la competitividad de la economía o a mejorar la eficiencia de la Administración Nacional.

Que el artículo 4° del Decreto Delegado N° 1.023/2001 y sus modificatorios y complementarios, enumera los contratos que se encuentran comprendidos dentro de su ámbito de aplicación.

Que el artículo 25 del Decreto Delegado N° 1.023/2001 enumera los procedimientos de selección del contratista estatal y en su inciso d) detalla las causales que habilitan la contratación directa.

Que por el Decreto N° 1.030 de fecha 15 de septiembre de 2016, se aprobó la reglamentación del Decreto Delegado N° 1.023/2001 y sus modificatorios y complementarios, para los contratos comprendidos en el inciso a) del artículo 4° de la norma legal aludida, entre los que se encuentran las locaciones.

Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 115, inciso f) del Reglamento aprobado por el Decreto N° 1.030/2016 la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES de la SECRETARÍA DE MODERNIZACIÓN ADMINISTRATIVA del MINISTERIO DE MODERNIZACIÓN tiene dentro de sus competencias elaborar los manuales de procedimiento.





Que en ejercicio de la facultad referida en el considerando precedente, se dictó la Disposición de la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES de la SECRETARÍA DE MODERNIZACIÓN ADMINISTRATIVA del MINISTERIO DE MODERNIZACIÓN N° 62 de fecha 27 de septiembre de 2016, a través de la cual se aprobó el “Manual de procedimiento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional”, que como Anexo forma parte integrante de la aludida Disposición.

Que en el TÍTULO IV del Manual de procedimiento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional se regularon las normas específicas para los procedimientos de selección en particular.

Que el artículo 25, inciso d), del Decreto Delegado N° 1023/2001 ha sido modificado por el artículo 83 de la Ley N° 27.431 de Presupuesto General de la Administración Nacional para el Ejercicio 2018, incorporándose como apartado 11 a la locación de inmuebles, en los casos en los que las jurisdicciones y entidades comprendidas en el inciso a) del artículo 8° de la ley 24.156 y sus modificaciones, actúen como locatarios.

Que, en consecuencia, corresponde determinar el trámite específico que se deberá seguir para esa nueva causal de contratación directa.

Que, por su parte, también corresponde introducir modificaciones en el Capítulo V del Título IV de la Disposición de la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES N° 62/2016, en el que se regulan las normas específicas para los procedimientos de selección que tengan por objeto la locación de inmuebles independientemente del tipo del procedimiento que se utilice para tal fin.

Que ha tomado la intervención de su competencia la DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS de la SUBSECRETARÍA DE COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA del MINISTERIO DE MODERNIZACIÓN.

Que la presente medida se dicta en uso de las facultades emergentes del artículo 23, inciso a), del Decreto Delegado N° 1.023/2001 y sus modificatorios y complementarios, y del artículo 115, inciso f) del Reglamento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional aprobado por el Decreto N° 1.030/2016.

Por ello,

EL DIRECTOR NACIONAL DE LA OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES

DISPONE:

ARTÍCULO 1º.- Sustitúyese el Capítulo V del Título IV del Anexo registrado en el Módulo Generador de Documentos Electrónicos Oficiales bajo el número DI-2016-01712523-APN-ONC#MM, que constituye el “Manual de Procedimiento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional” aprobado por la Disposición de la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES de la SECRETARÍA DE MODERNIZACIÓN ADMINISTRATIVA del MINISTERIO DE MODERNIZACIÓN N° 62 de fecha 27 de septiembre de 2016, por el siguiente:

“CAPÍTULO V

LOCACIÓN DE INMUEBLES





ARTÍCULO 81. — **NORMAS DE APLICACIÓN.** La locación de inmuebles se regirá por el Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional y su reglamento, por el presente Manual, por las cláusulas del Pliego Único de Bases y Condiciones Generales, 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 de derecho privado y los usos y costumbres del mercado inmobiliario.

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.

ARTÍCULO 82.- **INTERVENCIÓN DE LA AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.** Las jurisdicciones y entidades contratantes no podrán actuar como locadores de inmuebles propiedad del ESTADO NACIONAL. 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.

Asimismo, 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.

ARTÍCULO 83.- 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.

ARTÍCULO 84.- EXCEPCIONES. No será exigible el requisito de incorporación al Sistema de Información de Proveedores para los locadores que arrienden bienes inmuebles al Estado, salvo en los casos que dicha actividad sea regular y/o habitual.

Los oferentes, en todos los casos, se encontrarán exceptuados de constituir la garantía de mantenimiento de oferta y la de cumplimiento de contrato.

ARTÍCULO 85.- PAGOS. En los casos en que en los pliegos de bases y condiciones particulares se estipule el pago por adelantado de la locación no resultará necesario que el locador constituya una contragarantía, prevaleciendo en este aspecto las normas de derecho privado y los usos y costumbres.

Podrán incluirse cláusulas indexatorias de conformidad con lo previsto en el artículo 5º del Decreto 146/2017.

ARTÍCULO 86.- TRÁMITE DE LA ADJUDICACIÓN SIMPLE POR LOCACIÓN DE INMUEBLES. En el caso en que la locación de inmuebles se encuadre en el artículo 25, inciso d), apartado 11 del Decreto Delegado N° 1.023/2001 y sus modificatorios y complementarios, se deberá seguir el siguiente procedimiento:

a) La Unidad Requirente deberá formular el pedido a la Unidad Operativa de Contrataciones.

b) La Unidad Operativa de Contrataciones deberá consultar 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 y solicitará la autorización para iniciar la contratación para el caso de que no existan inmuebles disponibles. Esta consulta deberá ser efectuada por la Unidad Operativa de Contrataciones en forma previa al pedido de cotización y deberá contener:

1. Individualización del inmueble (Calle, Nº, Piso, Dpto., Provincia, Partido/Departamento, Localidad).
2. Tipo de inmueble (edificio, terreno y/o galpón).
3. Destino (según el uso específico del organismo).
4. Razones que motivan el pedido (vencimiento de alquileres, implantación de nuevas sedes/oficinas y/o ampliación de superficie).
5. Dotación del personal (cantidad de personal, calidad del personal -transitorio/permanente-, áreas específicas).
6. Superficie (cubierta y/o descubierta).
7. Características (zonas restringidas, rurales, industriales y/o espacio para vehículos, atención al público, cantidad de visitas por hora, otros).
8. Proyecto de pliego de bases y condiciones particulares detallando las especificaciones técnicas del inmueble requerido, plazo de duración del contrato, precio, eventual prórroga y proyecto de contrato de locación a suscribir.
9. 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.
10. Indicación de la estimación del gasto y su fuente de financiamiento.
11. Todo otro dato adicional que se considere útil a fin de determinar el tipo de inmueble requerido.

c) 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 evaluando la oportunidad, mérito o conveniencia de la contratación propiciada.

d) La Unidad Operativa de Contrataciones elaborará el contrato, el que someterá a consideración de la otra parte y una vez consensuados todos sus términos efectuará el pedido de cotización.

e) La Unidad Operativa de Contrataciones difundirá la convocatoria en el sitio de Internet de la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES o en el sitio del sistema electrónico de contrataciones, desde el día en que se curse el pedido de cotización.



f) No será obligatorio cumplir con las instancias previstas en los incisos a) y b) del artículo 11 del Decreto Delegado N° 1023/2001 y sus modificatorios y complementarios y podrá prescindirse del período de vista, de la confección del cuadro comparativo y de la intervención de la Comisión Evaluadora

g) La Unidad Operativa de Contrataciones deberá verificar que el oferente cumpla con los requisitos exigidos en la normativa aplicable y en caso de corresponder intimará al oferente a subsanar los defectos de la oferta aun cuando ellos encuadren en los incisos e), f), g), h), i) y j) del artículo 66 del Reglamento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional, y emitirá un informe, en el cual recomendará la resolución a adoptar para concluir el procedimiento.

h) La autoridad competente emitirá el acto administrativo de finalización del procedimiento.

i) El trámite continuará de acuerdo con el procedimiento básico.”.

ARTÍCULO 2º.- La presente medida entrará en vigencia a partir del día hábil siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y será de aplicación a los procedimientos de selección que a partir de esa fecha se autoricen o los que a partir de los que a esa fecha se convoquen cuando no se requiera autorización previa.

ARTÍCULO 3º.- Comuníquese, publíquese, dese a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL y archívese. Nestor Aurelio Díaz

e. 11/07/2018 N° 49518/18 v. 11/07/2018

