



PODER EJECUTIVO

Decreto 176/2025

DECTO-2025-176-APN-PTE - Decreto N° 2670/2015. Modificación.

Ciudad de Buenos Aires, 07/03/2025

VISTO el Expediente N° EX-2024-127732534-APN-DGDYD#JGM, las Leyes Nros. 21.626 (t.o. 2001), 22.423 y 24.156 y los Decretos Nros. 1023 del 13 de agosto de 2001, 1382 del 9 de agosto de 2012 y 2670 del 1° de diciembre de 2015 y sus respectivas normas modificatorias, y

CONSIDERANDO:

Que en el artículo 2° de la Ley N° 22.423 y su modificatoria se dispone que las ventas inmobiliarias se efectuarán mediante remate público, salvo en aquellos casos que se considere más conveniente el procedimiento de licitación pública.

Que, por otro lado, en el artículo 5° de la ley precitada se establece que cuando se disponga la venta de inmuebles fiscales en remate público el mismo se realizará por intermedio de entidades bancarias oficiales especializadas en materia inmobiliaria, a las cuales podrá delegarse la celebración de los actos jurídicos necesarios para el perfeccionamiento de las transferencias.

Que en esos casos, el precio de venta directa o la base, en el caso de remate público, será determinada mediante tasación que al efecto practiquen el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN o, excepcionalmente, las mencionadas entidades bancarias.

Que por el artículo 1° del Decreto N° 1382/12 y sus modificatorias se creó la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO (AABE) como organismo descentralizado en el ámbito de la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS, con autarquía económica financiera, con personería jurídica propia y con capacidad de actuar en el ámbito del derecho público y privado, disponiéndose asimismo que dicha Agencia será el Órgano Rector, centralizador de toda la actividad de administración de bienes muebles e inmuebles del ESTADO NACIONAL, ejerciendo en forma exclusiva la administración de dichos bienes inmuebles, cuando no corresponda a otros organismos estatales.

Que por los incisos 1., 3., 15. y 17. del artículo 8° del Decreto N° 1382/12 y sus modificatorias se estableció que serán funciones de la Agencia proponer las políticas, normas y procedimientos respecto de la utilización y disposición de los bienes inmuebles del ESTADO NACIONAL; disponer, previa autorización pertinente conforme la normativa vigente, y administrar los bienes inmuebles desafectados del uso, declarados innecesarios y/o sin destino y asignar y resignar los restantes bienes inmuebles que integran el patrimonio del ESTADO NACIONAL; definir y establecer estándares de uso racional, mantenimiento y conservación de los bienes inmuebles del Sector Público



Nacional; y asegurar la publicidad de sus decisiones incluyendo los antecedentes sobre la base de los cuales fueron tomadas.

Que, asimismo, por el artículo 1° del Decreto N° 2670/15 y sus modificatorios se aprobó, como Anexo, la reglamentación del Decreto N° 1382/12 y sus modificatorias.

Que por el artículo 1° del referido Anexo del Decreto N° 2670/15 y sus modificatorios se establece que las disposiciones del mencionado Decreto N° 1382/12 y sus modificatorias son de aplicación a todos los actos que tuvieren por objeto bienes muebles registrables, semovientes e inmuebles cuya propiedad le corresponda al ESTADO NACIONAL, con independencia del modo en que se hubieren adquirido, y con exclusión de los bienes afectados al funcionamiento del PODER LEGISLATIVO NACIONAL, de la AUDITORÍA GENERAL DE LA NACIÓN, de la DEFENSORÍA DEL PUEBLO DE LA NACIÓN, del PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN, del MINISTERIO PÚBLICO y del CONSEJO DE LA MAGISTRATURA DE LA NACIÓN, los cuales se regirán por sus normas especiales.

Que la citada reglamentación regula aspectos fundamentales sobre los actos citados en el considerando anterior como la autorización previa para la disposición de inmuebles, la determinación de su precio base para las subastas y la posibilidad de realizar su venta directa en supuestos excepcionales, contemplando la intervención del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN en los casos en los que fuera procedente.

Que, en este sentido, los incisos b) y c) del artículo 2° de la Ley Orgánica del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN, Ley N° 21.626 (t.o. 2001), establecen, entre sus funciones, la de tasar los bienes inmuebles que proyecten adquirir, enajenar o locar el Gobierno Nacional, sus entidades descentralizadas, autárquicas y todas aquellas organizaciones empresariales donde el Estado tenga participación mayoritaria en el capital o en la formación de las decisiones societarias; y la de practicar la valuación contable de la totalidad de los bienes inmuebles de dominio público y privado a cargo de las jurisdicciones y entidades de la Administración Pública Nacional, en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 24.156 de Administración Financiera y de los Sistemas de Control del Sector Público Nacional.

Que, del mismo modo, el inciso b) del artículo 3° de la Ley Orgánica del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN, Ley N° 21.626 (t.o. 2001), establece entre las atribuciones del Tribunal en pleno la de actuar como organismo rector en el ámbito de las tasaciones, estableciendo normas y métodos de alcance nacional.

Que, por su parte, por el Decreto N° 1023/01 y sus modificatorias se regula el Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional, el cual tiene por objeto que las obras, bienes y servicios sean obtenidos con la mejor tecnología proporcionada a las necesidades, en el momento oportuno y al menor costo posible, como así también la venta de bienes al mejor postor, coadyuvando al desempeño eficiente de la Administración y al logro de los resultados requeridos por la sociedad.

Que, en esta instancia, resulta necesario ampliar los medios por los cuales se realizan las tasaciones y subastas, permitiendo que las entidades bancarias públicas, o entidades que actúen como agentes financieros del Estado, puedan intervenir en dichas operaciones, de conformidad con las normas nacionales de valuación establecidas por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN, promoviendo una gestión más ágil en la administración de los





bienes inmuebles del ESTADO NACIONAL y, además, modificar aquellas disposiciones del Decreto N° 2670/15 y sus modificatorios que impidan contar con un procedimiento eficiente para la administración y disposición de estos bienes.

Que han tomado intervención los servicios jurídicos correspondientes.

Que el presente decreto se dicta en uso de las facultades conferidas por el artículo 99, inciso 2 de la CONSTITUCIÓN NACIONAL.

Por ello,

EL PRESIDENTE DE LA NACIÓN ARGENTINA

DECRETA:

ARTÍCULO 1°.- Sustitúyese el inciso 1. del artículo 37 del Anexo del Decreto N° 2670/15 y sus modificatorios por el siguiente:

“1. El canon base será establecido por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN, por entidades bancarias públicas o entidades que actúen como agentes financieros del Estado, nacionales, provinciales, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, municipales o internacionales.”.

ARTÍCULO 2°.- Sustitúyese el inciso 2. del artículo 38 del Anexo del Decreto N° 2670/15 y sus modificatorios por el siguiente:

“2. El monto del canon será establecido por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN, por entidades bancarias públicas o entidades que actúen como agentes financieros del Estado, nacionales, provinciales, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, municipales o internacionales.”.

ARTÍCULO 3°.- Sustitúyese el inciso a. del artículo 41 del Anexo del Decreto N° 2670/15 y sus modificatorios por el siguiente:

“a. Actualización del monto del canon, según establezcan el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN, entidades bancarias públicas o entidades que actúen como agentes financieros del Estado, nacionales, provinciales, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, municipales o internacionales;”.

ARTÍCULO 4°.- Sustitúyese el artículo 45 del Anexo del Decreto N° 2670/15 y sus modificatorios por el siguiente:

“ARTÍCULO 45.- AUTORIZACIÓN PREVIA. El PODER EJECUTIVO NACIONAL autorizará en forma previa a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO para disponer y enajenar bienes inmuebles, conforme lo previsto en los incisos 3. y 7. del artículo 8° del Decreto N° 1382/12 y sus modificatorias.

Las autoridades de la Agencia se encuentran, asimismo, facultadas para aprobar los instrumentos de venta suscriptos con anterioridad al dictado del presente reglamento”.





ARTÍCULO 5°.- Sustitúyese el artículo 49 del Anexo del Decreto N° 2670/15 y sus modificatorios por el siguiente:

“ARTÍCULO 49.- PRECIO BASE Y PRECIO DE VENTA. El precio base en las ventas inmobiliarias efectuadas mediante subasta o licitación pública será determinado por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO en función de la valuación efectuada por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN, por entidades bancarias públicas o entidades que actúen como agentes financieros del Estado, nacionales, provinciales, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, municipales o internacionales.

Los avalúos del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN estarán exentos del pago de aranceles.

Cuando la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO lo estime necesario 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”.

ARTÍCULO 6°.- Sustitúyese el artículo 51 del Anexo del Decreto N° 2670/15 y sus modificatorios por el siguiente:

“ARTÍCULO 51.- VENTA DIRECTA. La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá recurrir al procedimiento de venta directa, previa autorización pertinente del PODER EJECUTIVO NACIONAL conforme la normativa vigente, en los supuestos previstos en el artículo 25, inciso d), apartado 8) del RÉGIMEN DE CONTRATACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN NACIONAL instituido por el Decreto N° 1023 del 13 de agosto de 2001 y por el artículo 2° de la Ley N° 22.423 y su modificatoria, cuando concurrieran circunstancias técnicas, sociales, económicas o de interés general que las justifique y exclusivamente en los siguientes casos:

- a. Cuando la ocupación de los inmuebles destinados a vivienda única, comercio o industria registre una antigüedad mayor a los CINCO (5) años;
- b. Cuando las viviendas requeridas por parte de las cooperativas de vivienda u otras entidades sin fines de lucro revistan el carácter de “vivienda social” y dichas cooperativas acrediten la prefactibilidad técnica y económico-financiera para ejecutar el proyecto de construcción de viviendas hasta su finalización y para pagar el precio de venta del inmueble; o
- c. Cuando la respectiva asociación o fundación ocupara el inmueble habiendo realizado obras de infraestructura en el mismo.

La decisión de emplear el sistema de contratación directa será facultativa para la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, no generando derecho alguno a favor del peticionante.

El precio de venta directa se establecerá sobre la base del avalúo que practiquen el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN, o entidades bancarias públicas o entidades que actúen como agentes financieros del Estado, nacionales, provinciales, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, municipales o internacionales”.

ARTÍCULO 7°.- Sustitúyese el artículo 65 del Anexo del Decreto N° 2670/15 y sus modificatorios por el siguiente:





“ARTÍCULO 65.- REQUISITOS. Para la celebración de los CONVENIOS EXTRAORDINARIOS DE REGULARIZACIÓN DE LA OCUPACIÓN deberán observarse los siguientes requisitos:

1. El inmueble no deberá ser considerado por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO como reserva estratégica para la ejecución de proyectos, planes o programas del ESTADO NACIONAL, o cuando resulte más conveniente conceder su uso o enajenarlo mediante licitación o subasta pública;
 2. El ocupante deberá ser una persona humana o jurídica, sin relación contractual, con contrato vencido o con vencimiento al momento de publicado el presente reglamento;
 3. Para el caso del ocupante sin relación contractual y en tanto no haya accedido a la ocupación del inmueble mediante un ilícito penal, ni se encuentre en proceso de desalojo, salvo que la jurisdicción desista del juicio por entender más beneficioso para el ESTADO NACIONAL la adhesión al PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DE OCUPACIONES regulado en el presente Capítulo, podrá solicitar la regularización de la ocupación hasta UN (1) año después de publicada la resolución que implemente el Programa referido, siempre que acredite la ocupación del inmueble en fecha anterior a la de publicación del presente reglamento;
 4. El monto del canon será establecido por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN, por entidades bancarias públicas o entidades que actúen como agentes financieros del Estado, nacionales, provinciales, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, municipales o internacionales;
 5. El plazo se establecerá en función de las características del inmueble y el uso o explotación que del mismo haga el ocupante, plazo que, en ningún caso, podrá exceder los TREINTA Y SEIS (36) meses, quedando prohibida cualquier prórroga o renovación;
 6. Deberá abonarse un canon extraordinario, de acuerdo con la fecha de acogimiento al Programa respecto de la fecha de publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la resolución que lo implemente:
 - a. Acogimientos formalizados hasta DOCE (12) meses posteriores a la fecha de publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la resolución que implemente el Programa: El equivalente a SEIS (6) cánones mensuales; y
 - b. Acogimientos formalizados con posterioridad a los DOCE (12) meses de la fecha de publicación de la resolución que implemente el Programa: El equivalente a DOCE (12) cánones mensuales.
- El canon extraordinario podrá saldarse en tanta cantidad de cuotas mensuales como equivalentes a cánones mensuales que componen el canon extraordinario;
7. En los supuestos que el ocupante se encontrare abonando por el uso del inmueble un monto mensual actualizado conforme valuación del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN con parámetros de reajuste, se tomarán a cuenta, únicamente, para el pago del canon extraordinario, aquellos pagos realizados en los últimos SEIS (6) o DOCE (12) meses, según corresponda;
 8. Para el caso de que el inmueble ocupado esté siendo destinado a vivienda, el canon extraordinario se verá reducido en un CINCUENTA POR CIENTO (50 %);





9. El ocupante no deberá estar inhabilitado para contratar con la Administración Pública Nacional; y
10. El acogimiento al Programa de Regularización de Ocupaciones implicará por parte del ocupante el reconocimiento de los derechos del ESTADO NACIONAL como propietario y/o poseedor del inmueble y, en su caso, el desistimiento de todas las acciones judiciales que hubiere promovido contra el ESTADO NACIONAL.

Durante la vigencia de los CONVENIOS EXTRAORDINARIOS DE REGULARIZACIÓN DE LA OCUPACIÓN, los ocupantes podrán solicitar la compra de los inmuebles en los términos del artículo 2° de la Ley N° 22.423 y su modificatoria y las disposiciones aplicables de esta reglamentación.

Autorizada la enajenación por parte del PODER EJECUTIVO NACIONAL, y aceptado por el ocupante el valor de la tasación del inmueble, los pagos que hubiera efectuado el mismo en el marco del citado Programa se tomarán a cuenta del precio de venta del inmueble hasta la formalización de la operación”.

ARTÍCULO 8°.- Los avalúos realizados por las entidades bancarias públicas o entidades que actúen como agentes financieros del Estado, nacionales, provinciales, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, municipales o internacionales, en el marco de lo dispuesto en el Decreto N° 2670/15 y sus modificatorios, deberán encuadrarse en las normas nacionales de valuación establecidas por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN.

ARTÍCULO 9°.- El presente decreto entrará en vigencia el día siguiente al de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL.

ARTÍCULO 10.- Comuníquese, publíquese, dese a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL y archívese.

MILEI - Guillermo Francos - Federico Adolfo Sturzenegger

e. 10/03/2025 N° 13610/25 v. 10/03/2025

Fecha de publicación 10/03/2025

