



AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO

Resolución 24/2019

RESFC-2019-24-APN-AABE#JGM

Ciudad de Buenos Aires, 17/01/2019

VISTO el Expediente EX-2019-00529659-APN-DMEYD#AABE, la Ley 23.967 y los Decretos Nros. 1.382 de fecha 9 de agosto de 2012, 2.670 de fecha 1º de diciembre de 2015 y 1.096 de fecha 4 de diciembre de 2018, y

CONSIDERANDO:

Que por el expediente citado en el Visto tramita la presentación efectuada por la Dirección Nacional de Gestión Inmobiliaria Estatal tendiente a la fijación de intereses compensatorios y moratorios para operaciones de transferencia de inmuebles en el marco de la Ley 23.967.

Que a través del Decreto Nº 1.382 de fecha 9 de agosto de 2012 se creó la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, organismo descentralizado en el ámbito de la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS, que dentro de sus objetivos, tiene a su cargo la ejecución de las políticas públicas, normas y procedimientos que rigen la disposición y administración de los bienes inmuebles del ESTADO NACIONAL.

Que conforme lo dispuesto en el artículo 8 de la citada normativa, esta agencia tiene entre sus funciones la de transferir y enajenar, previa autorización pertinente, bienes inmuebles desafectados del uso con el fin de constituir emprendimientos de interés público, destinados al desarrollo y la inclusión social, en coordinación con las áreas con competencia específica en la materia.

Que por Decreto Nº 2.670 del 1º de diciembre de 2015 se aprobó la reglamentación al Decreto Nº 1.382/12, estableciendo las delimitaciones de las funciones propias de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

Que a través de la Ley 23.967 se dispuso que las tierras propiedad del ESTADO NACIONAL, sus empresas y entes descentralizados o de otro ente donde el ESTADO NACIONAL tenga participación total o mayoritaria de capital o en la formación de las decisiones societarias, ocupadas por viviendas permanentes que no sean necesarias para el cumplimiento de su función o gestión, sean transferidas a los Estados Provinciales y a la hoy CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, para su posterior venta a los ocupantes.

Que por conducto del Decreto Nº 358 de fecha 22 de mayo de 2017 se sustituyó el artículo 8º del Anexo I del Decreto Nº 591 de fecha 8 de abril de 1992, disponiendo que la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO será el organismo executor designado para la aplicación de la Ley Nº 23.967, con el propósito de lograr la regularización dominial de las tierras alcanzadas por dicho régimen.





Que a su vez, por el Decreto N° 1.096 de fecha 4 de diciembre de 2018 se sustituyó el Anexo I al Decreto N° 591/92, con el fin de armonizar la política de regularización dominial prevista en la Ley N° 23.967 y se establecieron los requisitos y procedimientos para la regularización dominial de las tierras fiscales nacionales ocupadas por familias de escasos recursos.

Que por el artículo 3 del Anexo a la reglamentación citada ut supra, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO se encuentra facultada a otorgar planes de pago y financiación del precio en las operaciones de enajenación de inmuebles en trato, no pudiendo el interés compensatorio que se fije superar la tasa nominal anual fija más baja aplicada para los Préstamos Hipotecarios del BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA.

Que en virtud de lo dispuesto en el referido artículo, en materia de transferencia de inmuebles en el marco de la normativa citada, el interés compensatorio aplicable deberá ser equivalente a la tasa nominal anual fija de créditos hipotecarios UVA, para usuarios en relación de dependencia y/o jubilados y/o pensionados o usuarios monotributistas o autónomos, del BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA.

Que en función del tratamiento disímil que han merecido los intereses por mora en las operatorias de regularización dominial efectuadas por la entonces COMISIÓN DE TIERRAS FISCALES NACIONALES "PROGRAMA ARRAIGO" creada por Decreto N° 846 del 2 de mayo de 1991 en el ámbito de la PRESIDENCIA DE LA NACIÓN y sus sucesoras, es necesario unificar el criterio relativo a la fijación de una tasa.

Que en primer lugar cabe señalar, que el artículo 768 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que a partir de la mora, el deudor debe los intereses que estuvieren convenidos por las partes, por lo que dispongan las leyes especiales o subsidiariamente, lo que se fije según las reglamentaciones del BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA.

Que para el caso de mora en el pago en las operatorias de referencia, a falta de una normativa específica al respecto, debe establecerse una tasa determinada contemplando las circunstancias económicas y sociales de los adquirentes.

Que por lo expuesto, se estima conveniente fijar, en materia de transferencia de inmuebles en el marco de la Ley 23.967 y los Decretos Nros. 591/92 y 1.096/18, un interés mensual, en caso de mora por incumplimiento en la obligación de pago, calculado de conformidad con la tasa nominal anual pasiva fijada por el BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA para sus operaciones de descuento a TREINTA (30) días.

Que asimismo, se estima conveniente que las tasas de intereses compensatorios y moratorios establecidas se apliquen tanto para las obligaciones futuras como también para la refinanciación de deudas existentes.

Que el Servicio Jurídico Permanente de esta Agencia ha tomado la intervención de su competencia.

Que la presente se dicta en uso de las facultades conferidas por los Decretos N° 1.382/12, N° 1.416/13 y N° 2.670/15.

Por ello,



EL PRESIDENTE Y EL VICEPRESIDENTE DE LA AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO

RESUELVEN:

ARTÍCULO 1º.- Dispónese que la tasa aplicable para las operatorias de transferencia de inmuebles en el marco de la Ley N° 23.967, y los Decretos N° 591/92 y N° 1.096/18 será, en concepto de intereses compensatorios, la tasa nominal anual fija de créditos hipotecarios UVA para usuarios en relación de dependencia y/o jubilados y/o pensionados o usuarios monotributistas o autónomos del BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA.

ARTÍCULO 2º.- Dispónese que todos los casos de mora en el cumplimiento de la obligación de pago en operatorias de transferencia de inmuebles en el marco de la referida normativa, devengarán un interés mensual calculado de conformidad con la tasa nominal anual pasiva fijada por el BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA para sus operaciones de descuento a TREINTA (30) días. El mismo será aplicable a partir del día siguiente al vencimiento de la obligación pertinente y hasta la fecha de su efectivo pago.

ARTÍCULO 3º.- Apruébase el modelo de Convenio de reconocimiento de deuda y condiciones de refinanciación a suscribir por la parte compradora que como ANEXO (IF-2019-00690347-APN-DNGIE#AABE) forma parte integrante de la presente medida.

ARTÍCULO 4º.- Comuníquese, publíquese, dése a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL y archívese. Ramon Maria Lanus - Pedro Villanueva

NOTA: El/los Anexo/s que integra/n este(a) Resolución se publican en la edición web del BORA
-www.boletinoficial.gob.ar-

e. 21/01/2019 N° 3081/19 v. 21/01/2019

Fecha de publicación 21/01/2019





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

Informe

Número:

Referencia: PROYECTO DE CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE DEUDA Y CONDICIONES DE REFINANCIACIÓN – LEY 23.967

**CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE DEUDA Y CONDICIONES DE REFINANCIACIÓN –
LEY 23.967**

Entre la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO (AABE), en representación del ESTADO NACIONAL, en su carácter de “Acreedor”, constituyendo domicilio a los efectos legales en la calle Ramos Mejía Nº 1302, 2º Piso y el Sr. _____, en su carácter de “Deudor” constituyendo domicilio a los efectos legales en el inmueble sito en la calle _____, convienen lo siguiente:

PRIMERO: El Deudor reconoce adeudar al Acreedor, al día _____, la cantidad de PESOS (\$ _____) en concepto de actualización del saldo adeudado del precio de venta del inmueble identificado catastralmente como _____, según plano de mensura característica como Manzana _____, Parcela _____, mediante Boleto de Compraventa que suscribiera con la entonces COMISIÓN _____ dependiente de _____ en fecha _____.

SEGUNDO: El Deudor se obliga a cancelar dicha obligación en _____ () cuotas mensuales, iguales y consecutivas de PESOS (\$ _____), pagaderas entre los días UNO (1) y DIEZ (10) de cada mes, operando el primer vencimiento, al mes siguiente a la suscripción de la escritura traslativa de dominio. Dichas cuotas han sido calculadas por el sistema de amortización francés e incluyen un interés compensatorio correspondiente a la tasa nominal anual fija de Créditos Hipotecarios UVA para usuarios en relación de dependencia y/o jubilados y/o pensionados o usuarios monotributistas o autónomos del BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA.

TERCERO: Se establece que el Deudor deberá depositar las sumas acordadas en la cuenta recaudadora de la AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO (S.A.F. 205), abierta en el BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA conforme se establece en el artículo 57 de la Ley 27.341.

CUARTO: La falta de pago de UNA (1) sola de las cuotas en la fecha convenida, producirá la mora en forma automática sin necesidad de intimación y/o interpelación judicial ni extrajudicial alguna, devengando además del interés compensatorio estipulado, un interés mensual calculado de conformidad con la tasa nominal anual pasiva fijada por el BANCO DE LA NACION ARGENTINA para sus operaciones de descuento a TREINTA (30) días.

QUINTO: En caso de incumplimiento de TRES (3) cuotas consecutivas o CINCO (5) alternadas, el

Acreeador podrá dejar sin efecto la facilidad de pago concedida y demandar el pago de la totalidad de lo adeudado con más los interés compensatorios y moratorios estipulados.

SEXTO: Cumplimentados en término los pagos a los que se obligan el Deudor, el Acreeador nada más tendrá que reclamar por ningún concepto, bastando para acreditar la cancelación, certificado administrativo emitido por la Dirección General de Administración de AABE o quien en el futuro asuma sus competencias.

SEPTIMO: Se deja constancia que el presente convenio reviste el carácter de título ejecutivo, en los términos del artículo 523, inciso 2) y siguientes del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.

OCTAVO: A los efectos judiciales y/o extrajudiciales, ambas partes fijan su domicilio especial en los consignados en el encabezamiento del presente, en donde serán válidas todas las notificaciones que se cursen, hasta tanto se notifique fehacientemente el cambio de domicilio, pactando expresamente la competencia de los Juzgados Nacionales en lo Civil y Comercial Federal de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiese corresponder.

En prueba de conformidad, se firma el presente en DOS (2) ejemplares de un mismo tener y aun solo efecto, en la Ciudad de _____, a los _____ días del mes de _____ de 20 _____.

Firma del Deudor:

Aclaración:

DNI/LC/LE:

Ante: