



**República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional**  
2018 - Año del Centenario de la Reforma Universitaria

**Resolución**

**Número:**

**Referencia:** EX-2017-23655741-APN-DMEYD#AABE RESOL JGM RECHAZO DE REC. DE ALZADA FIRMA PANTER SRL

---

VISTO el Expediente N° EX-2017-23655741-APN-DMEYD#AABE del registro de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, organismo descentralizado en el ámbito de la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS, los Decretos Nros. 1.382 de fecha 9 de agosto de 2012, 1.416 del 18 de septiembre de 2013, el Reglamento aprobado mediante el Decreto N° 2.670 de fecha 1° de diciembre de 2015 y las Notas NO-2018-49563440-APN-AABE#JGM y NO-2018-49563355-APN-AABE#JGM, ambas de fecha 4 de octubre de 2018, y

**CONSIDERANDO:**

Que mediante las actuaciones citadas en el Visto, tramitan los antecedentes vinculados a la concesión del Inmueble N° 3575563-4010/4011/4012/4013/4015/4016/4030 ubicado en jurisdicción de la ESTACIÓN PALERMO EX LÍNEA FFCC SAN MARTÍN de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES a favor de la empresa PANTER S.R.L.

Que con fecha 26 de febrero de 1993 se suscribió entre FERROCARRILES METROPOLITANOS SOCIEDAD ANÓNIMA y la empresa PANTER S.R.L. el Contrato N° FA005513, que tramitó mediante el Expediente N° 3528/1998, del Registro del ex ENTE NACIONAL DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES FERROVIARIOS y cuyo vencimiento operó el día 27 de abril de 2012.

Que con fecha 29 de diciembre de 2010 la ADMINISTRACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS SOCIEDAD DEL ESTADO y la empresa PANTER S.R.L., suscribieron la Adenda al Contrato N° FA005513, por la cual se otorgó a la firma mencionada el uso de VEINTE (20) arcos, con los locales edificados en ellos, ubicados en jurisdicción de la ESTACIÓN PALERMO, EX LÍNEA FFCC SAN MARTÍN, desde la intersección de Avenida del Libertador con el viaducto de la línea antes citada en dirección Palermo- Retiro, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES y por un plazo de SETENTA Y DOS (72) meses comenzando a tener vigencia a partir del día siguiente al vencimiento del plazo contractual fijado para el día 27 de abril de 2012.

Que la cláusula PRIMERA de la Adenda mencionada precedentemente establece que la misma podrá ser

prorrogada automáticamente por un plazo de VEINTICUATRO (24) meses adicionales para el supuesto en que el concesionario manifestará su interés de prorrogar el mismo en tanto y en cuanto el concedente verificara el buen cumplimiento de las obligaciones contractuales a su cargo y las partes hubieran previamente consensuado el monto del canon que regirá durante el plazo de prórroga adicional, el cual deberá responder a estrictos valores del mercado inmobiliario.

Que la empresa PANTER S.R.L. solicitó la prórroga de la Adenda referida hasta el 24 de abril de 2020.

Que mediante carta documento de fecha 19 de junio de 2018 la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO notificó a la empresa PANTER S.R.L. el importe del canon mensual a abonar por el uso y explotación del inmueble fijado por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN.

Que, no habiéndose cumplido con lo establecido en la cláusula PRIMERA de la Adenda, por cuanto no se encuentra consensuado por las partes el monto del canon a abonar, mediante Notas NO-2018-49563440-APN-AABE#JGM y NO-2018-49563355-APN-AABE#JGM, ambas de fecha 4 de octubre de 2018, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO rechazó la solicitud de prórroga formulada por PANTER S.R.L.

Que contra las notas NO-2018-49563440-APN-AABE#JGM y NO-2018-49563355-APN-AABE#JGM la firma PANTER S.R.L. interpuso Recurso de Alzada.

Que en cuanto al aspecto formal el recurso es admisible acreditándose los requisitos de temporalidad, legitimación y personería invocada.

Que en lo que a la temporalidad se refiere en el presente caso, las Notas NO-2018-49563440-APN-AABE#JGM y NO-2018-49563355-APN-AABE#JGM fueron debidamente notificadas a PANTER S.R.L. mediante Actas de Notificación, Escritura Número DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA y ESCRITURA Número DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UNO emitidas ambas por ante el Escribano Autorizante Rodrigo Maria ITURRIAGA en fecha 4 de octubre de 2018 mediante IF-2018-50246502-APN-DGP#AABE, habiéndose presentado el escrito recursivo el día 18 de octubre de 2018 esto es, NUEVE (9) días hábiles administrativos después de notificado, corresponde tener al recurso de alzada interpuesto por PANTER S.R.L. como presentado en término.

Que en lo que a la legitimación se refiere, considerando que la firma PANTER S.R.L. es destinatario directo de las Notas NO-2018-49563355-APN-AABE#JGM y NO-2018-49563440-APN-AABE#JGM, en virtud de la Adenda al Contrato de Concesión de Uso suscripta en fecha 29 de diciembre de 2010, instrumento por el cual se le extendió la Concesión de Uso del inmueble antes referida, y a través del cual se establece la posibilidad de, en tanto y en cuanto se cumplan los requisitos previstos, el concedente prorrogue la relación contractual; resulta verosímil considerar que ésta tiene un interés suficiente para recurrirla.

Que, mediante Nota NO-2018-49921862-APN-DMEYD#AABE se tiene por acreditada la personería de quien invoca la calidad de apoderado de la firma impugnante, atento la copia del testimonio de la Escritura Pública mediante el cual se otorgó Poder General Judicial y Administrativo a favor del Doctor Eduardo J. Roca que luce glosada como archivo embebido.

Que en relación a la cuestión de fondo planteada la recurrente en el citado Recurso de Alzada alega que la verdadera finalidad del acto administrativo impugnado constituye en realidad, la respuesta del organismo a la orden judicial que acababa de recibir de abstenerse de impulsar cualquier acción de desalojo y/o perturbación sobre el predio concesionado hasta que resuelva la procedencia o rechazo de la prórroga contractual.

Que asimismo alega que el Presidente del organismo decidió clausurar irregular y prematuramente un procedimiento administrativo que apenas se había comenzado a sustanciar, sin haber abordado el tratamiento de ninguna de las cuestiones planteadas por PANTER S.R.L.

Que la recurrente expresa, entre otras consideraciones que no se observó en este caso, el debido proceso adjetivo.

Que, asimismo, la recurrente pretende que se le reconozca su derecho a extender la concesión hasta el 27 de abril de 2020, toda vez que la cláusula PRIMERA de la Adenda acordada el 29 de diciembre de 2010 dispuso que ese plazo quedaría prorrogado automáticamente hasta esa fecha.

Que, en relación al informe del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN, la recurrente manifiesta que el mencionado tribunal no fijó ningún canon y que tampoco era esa la forma acordada contractualmente para determinarlo.

Que, asimismo, en el recurso interpuesto se expone que en virtud de que no se determinó el precio del canon que debería abonarse durante el plazo de prórroga, a partir del mes de mayo del corriente año la recurrente ajustó unilateral y provisoriamente el valor del mismo.

Que al respecto es dable destacar que el Artículo 73 del Reglamento de Procedimientos Administrativos. Decreto 1759/72 T.O. 2017 establece que los actos administrativos de alcance individual como también los de alcance general, a los que la autoridad hubiera dado o comenzado a dar aplicación, podrán ser impugnados por medio de recursos administrativos.

Que las mencionadas Notas NO-2018-49563440-APN-AABE#JGM y NO-2018-49563355-APN-AABE#JGM constituyen un acto administrativo susceptible de ser impugnado por medio de recursos administrativos.

Que las mencionadas notas fueron debidamente notificadas a la firma PANTER S.R.L., en fecha 4 de octubre de 2018.

Que, en este sentido, del contenido del escrito presentado por la firma PANTER S.R.L., surge la voluntad de impugnar las Notas NO-2018-49563440-APN-AABE#JGM y NO-2018-49563355-APN-AABE#JGM optando por interponer Recurso de Alzada.

Que considerando que la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO es un ente autárquico (conforme artículo 1º del Decreto N° 1.382/12) y que, como se dijo, las mencionadas notas fueron dictadas por la autoridad superior de dicha Agencia, el Recurso de Alzada resulta procedente, en los términos previstos en el artículo 94 del Reglamento de Procedimientos Administrativos. Decreto 1.759/72 T.O. 2017.

Que el Decreto N° 2.670/15, dispone en su artículo 24 que la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá renovar, prorrogar o actualizar, por única vez, los contratos vencidos. A tal fin, deberán observarse los siguientes requisitos: Actualización del monto del canon, según establezca el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN; el plazo del nuevo contrato no superior a TRES (3) años; Indicación en el pedido de actualización, renovación o prórroga de las causas por las cuales se solicita la misma; Análisis del cumplimiento de las obligaciones contraídas por parte del requirente del contrato cuya renovación o prórroga se pretende; Se dejará constancia en el respectivo instrumento de renovación o prórroga que la misma se efectúa por única vez.

Que en virtud del artículo antes mencionado resulta aplicable el artículo 2º de la Ley N° 21.626 “Ley Orgánica del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN”, el que dispone que serán funciones de dicho organismo: tasar los bienes inmuebles que proyecten adquirir, enajenar o locar el Gobierno Nacional, sus entidades descentralizadas, o autárquicas; 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, entre otras.

Que asimismo la Norma TTN 1.6.3 de fecha 17 de noviembre de 2014 dispone que el TRIBUNAL DE

TASACIONES DE LA NACIÓN, en sus tasaciones establece el valor objetivo del bien, siendo este el valor de plaza o de mercado al contado en una fecha determinada, que proviene del juego de la oferta y de la demanda, excluyendo cualquier apreciación subjetiva sobre los bienes a tasar.

Que surge de la norma citada precedentemente, que la valuación para locación o concesión de uso, será el valor de mercado, obtenido por el método comparativo de antecedentes de locación o concesión, por deducción fundada a partir del valor de mercado del bien, por capitalización de la renta u otro método financiero apropiado.

Que conforme fuera precedentemente expresado, surge del Expediente citado en el Visto que, en fecha 29 de mayo del 2018, siguiendo lo expresamente establecido en el artículo 24 del Decreto N° 2.670/15 y a los fines de establecer el canon en virtud de lo previsto en la cláusula PRIMERA de la Adenda, se notificó a la empresa PANTER S.R.L., mediante carta documento CD 826696877 el nuevo canon fijado por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN, manifestando asimismo que, en el caso de prestar conformidad dentro del plazo de QUINCE (15) días hábiles, la Dirección de Gestión Patrimonial de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO daría inicio al procedimiento de renovación contractual conforme lo establecido en el Decreto N° 1.382/12 y sus normas complementarias y reglamentarias, habiéndose reiterado dicha notificación mediante despacho telegráfico CD 826696948 de fecha 19 de junio de 2018.

Que asimismo se le indicó a través de las cartas documento mencionadas en el considerando anterior, que para el caso de que no prestara conformidad con la valuación establecida y, consecuentemente, no se concretara la prórroga, se reiteraba la intimación formulada con fecha 3 de mayo de 2018, a que en el plazo de TREINTA (30) días de notificada la misma se procediera a la restitución del inmueble, bajo apercibimiento de iniciar las acciones legales que correspondiesen en el marco de la Ley N° 17.091.

Que habiéndose cumplido el plazo previsto en la misiva y no habiendo prestado conformidad con la valuación establecida por el mencionado Tribunal, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO a resolvió rechazar la prórroga requerida, conforme lo informado mediante carta documento N° CD826696877 del 29 de mayo de 2018 y reiterada el 19 de junio del corriente.

Que surge de lo expuesto que uno de los requisitos de la cláusula PRIMERA de la Adenda ya mencionada, que para que el plazo del contrato pueda ser prorrogado automáticamente, las partes previamente debían consensuar el monto del canon que regiría la citada prórroga.

Que, en consecuencia, atento que las partes no lograron consensuar el monto del canon, y por consiguiente no tuvo lugar la prórroga, el contrato objeto del presente se encuentra vencido a la actualidad.

Que habiéndose analizado en esta instancia administrativa la procedencia formal y los fundamentos esbozados por la recurrente, se concluye que resulta procedente sostener que las notas impugnadas han sido dictadas conforme los principios de legalidad y razonabilidad.

Que, asimismo, surge de los considerandos de la presente que las Notas NO-2018-49563440-APN-AABE#JGM y NO-2018-49563355-APN-AABE#JGM encuentran sustento en los hechos y antecedentes reseñados en los mismos y que para su emisión habían tomado intervención las áreas técnicas correspondientes, lo que motivó su emisión por cuanto no se dió cumplimiento a lo establecido en la cláusula PRIMERA de la Adenda.

Que en base a las atribuciones y facultades específicas que posee en la materia, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO a cargo de la administración y disposición de los inmuebles de dominio privado del ESTADO NACIONAL, se entiende que el acto ha sido dictado por la autoridad competente.

Que el Artículo 94 del Reglamento de Procedimientos Administrativos. Decreto N° 1.759/72 T.O. 2017 establece que contra los actos administrativos definitivos que impidan totalmente la tramitación del reclamo

o pretensión del recurrente, emanados del órgano superior de un ente autárquico, incluidas las Universidades Nacionales, procederá a opción de interesado, el recurso administrativo de alzada o la acción judicial pertinente.

Que encontrándose acreditados los hechos y antecedentes que le sirven de causa al acto dictado con fecha 4 de octubre de 2018, habiéndose dado cumplimiento en las presentes actuaciones a los procedimientos previstos en la normativa aplicable, el acto bajo análisis debidamente motivado en lo extenso del Expediente Administrativo, la finalidad perseguida mediante el acto cuestionado no es ni más ni menos que la de cumplir con la obligación de la Administración de expedirse ante los requerimientos de los particulares, como así también la de ejercer la prerrogativa propia de otorgar o no una prórroga de un Contrato resulta claro que el actuar de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO tiene perfectamente satisfecho el principio de legalidad al cual debe ceñirse.

Que en función de los antecedentes expuestos y que han sido materia de análisis en el recurso interpuesto por la firma PANTER S.R.L., corresponde desestimar el mismo, toda vez que el acto impugnado ha sido dictado de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

Que mediante IF-2018-64929442-APN-DGAJ#JGM ha tomado la intervención de su competencia la DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS de la SUBSECRETARÍA DE COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA de la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS.

Que la presente medida se dicta en virtud de lo dispuesto por el Artículo 96 del Reglamento de Procedimientos Administrativos. Decreto 1759/72 T.O. 2017.

Por ello,

EL JEFE DE GABINETE DE MINISTROS

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º.- Recházase el Recurso de Alzada interpuesto por la empresa PANTER S.R.L. contra las notas NO-2018-49563440-APN-AABE#JGM y NO-2018-49563355-APN-AABE#JGM emanadas de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, organismo descentralizado en el ámbito de la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS por las razones expuestas en los Considerandos de la presente medida.

ARTÍCULO 2º.- Hágase saber al interesado que el presente acto agota la vía administrativa, quedando expedita la acción judicial, la que podrá ser interpuesta dentro del plazo de NOVENTA (90) días hábiles judiciales a contar desde la notificación de la presente medida.

ARTÍCULO 3º.- Notifíquese a la empresa PANTER S.R.L. el dictado de la presente medida.

ARTÍCULO 4º.- Comuníquese y archívese.

