



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

Informe

Número:

Referencia: ANEXO I. Modelo Boleto de Compraventa. Inmueble ubicado en el Barrio "Playón Chacarita" CABA.

ESTADO NACIONAL ARGENTINO - AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO / GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

BOLETO DE COMPRAVENTA – BARRIO PLAYÓN CHACARITA

Entre la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, en adelante "AABE", representada en este acto por el señor Presidente Dr. Ramón María LANÚS, con domicilio legal en Avenida Ramos Mejía N° 1302, 3° piso, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES y el GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, en adelante "GCABA", representado en este acto por, con domicilio legal en calle de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, en su conjunto denominadas "LAS PARTES", acuerdan celebrar el presente BOLETO DE COMPRAVENTA, en adelante, el "BOLETO" sujeto a los siguientes antecedentes y cláusulas:

ANTECEDENTES:

Que sobre los inmuebles del ESTADO NACIONAL, identificados catastralmente como Manzana 158 C, parcelas 1,2,3,4 y 5; Manzana 158 D, parcelas 1,2,3,4,5,6 y 7; Manzana 158 E, parcelas 1,2,3,4,5,6,7 y 8; y Manzana 158 G, parcelas 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 y 11, todos ellos de la Sección 49, Circunscripción 15, correspondientes a la ex Playa Ferroviaria de Cargas de la Estación Federico Lacroze del Ferrocarril Urquiza, se encuentra en construcción la obra de vivienda necesaria para otorgar una solución habitacional a aquellas familias pertenecientes al Barrio denominado "Playón Chacarita", ello a los fines de garantizar la integración social y urbana de los habitantes de dicho asentamiento al Tejido Urbano de la Ciudad.

Que por Ley N° 5.799 (texto consolidado por Ley N° 6017), la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES dispuso la reurbanización, zonificación e integración social, cultural, ambiental y urbana del Barrio denominado "Playón Chacarita"; ello basado en los principios de igualdad, de justicia espacial, de integración, de no discriminación y del derecho a la Ciudad, mediante la implementación de medidas que permitan superar las condiciones de vulnerabilidad social de los habitantes del barrio con el fin de lograr una inclusión social plena y permanente.

Que por Resolución N° RESFC-2017-8-APN-AABE#JGM de fecha 9 de enero de 2017, modificada por la RESFC-2017-145-APN-AABE#JGM, se desafectó de la jurisdicción del MINISTERIO DE TRANSPORTE – ADMINISTRACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS SOCIEDAD DEL

ESTADO (ADIF S.E.) el predio ubicado en la Avenida Federico Lacroze N° 4191 de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, otorgándose su uso precario al INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES (IVC).

Que en fecha 9 de enero de 2017, se suscribió el Permiso de uso aprobado por la medida antes mencionada entre la AABE y el IVC, a fin de destinar el sector del inmueble precedentemente mencionado, a la ejecución de un proyecto de urbanización que incluye la apertura de calles y la realización de infraestructura, reordenamiento parcelario y construcción de nuevas viviendas.

Que en fecha 22 de agosto de 2017, LAS PARTES suscribieron un CONVENIO MARCO DE COLABORACIÓN PROYECTO DE REURBANIZACIÓN BARRIO PLAYÓN CHACARITA, con el objeto de coordinar sus mayores esfuerzos destinados a lograr la reurbanización del mismo, posibilitando su urbanización y regularización dominial, todo ello a fin de integrar el barrio al diagrama urbano de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.

Que por Decreto PEN N° 345/2019 se autorizó a la AABE, en los términos del artículo 20 del Decreto PEN N° 2670/15, a disponer y enajenar ciertos inmuebles de propiedad del ESTADO NACIONAL, entre los que se encuentran aquellos actualmente nombrados catastralmente como Manzana 158 C, parcelas 1,2,3,4 y 5; Manzana 158 D, parcelas 1,2,3,4,5,6 y 7; Manzana 158 E, parcelas 1,2,3,4,5,6,7 y 8; y Manzana 158 G, parcelas 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 y 11, todos ellos de la Sección 49, Circunscripción 15.

Que el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN, mediante IF-2019-16226651-APN-TTN#MI, ha fijado el valor venal de los inmuebles anteriormente identificados en la suma de PESOS CUATROCIENTOS CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL (\$ 404.800.000.-).

Que con fecha 14 de julio de 2016, se suscribió el CONVENIO MARCO en materia de transporte entre el ESTADO NACIONAL y el GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, en virtud del cual las partes se comprometieron a realizar sus mayores esfuerzos para garantizar un desarrollo eficaz de los sistemas de tránsito y transporte y promover la realización de obras y servicios que mejoren la movilidad, la circulación y el tránsito en el ámbito de sus respectivas competencias.

Que con fecha 17 de julio de 2017, se suscribió el CONVENIO ESPECÍFICO entre el MINISTERIO DE TRANSPORTE DE LA NACIÓN, el GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES y AUTOPISTAS URBANAS SOCIEDAD ANÓNIMA (AUSA), mediante el cual las partes acordaron la asistencia económica y financiera por parte de EL ESTADO NACIONAL para la ejecución del proyecto “VIADUCTO FERROVIARIO ELEVADO EN LAS VÍAS DEL FERROCARRIL GENERAL SAN MARTÍN”, en el tramo comprendido desde la Estación Palermo hasta la Estación La Paternal.

Que con fechas 21 de junio y 15 julio de 2019 se suscribieron adendas al CONVENIO ESPECÍFICO por medio de las cuales se amplió el monto previsto como asistencia económica y financiera en su cláusula primera.

Que el GCABA, mediante Nota N° NO-2019-24123713-GCABA-SSGAE de fecha 2 de agosto de 2019, solicitó al ESTADO NACIONAL adquirir los inmuebles identificados catastralmente como Manzana 158 C, parcelas 1,2,3,4 y 5; Manzana 158 D, parcelas 1,2,3,4,5,6 y 7; Manzana 158 E, parcelas 1,2,3,4,5,6,7 y 8; y Manzana 158 G, parcelas 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 y 11, todos ellos de la Sección 49, Circunscripción 15), en el marco de los compromisos asumidos por el MINISTERIO DE TRANSPORTE DE LA NACIÓN, pendientes de cumplimiento, para la ejecución del Proyecto “VIADUCTO FERROVIARIO ELEVADO EN LAS VÍAS DEL FERROCARRIL GENERAL SAN MARTÍN”.

Que el MINISTERIO DE TRANSPORTE DE LA NACIÓN mediante Nota N° 2019-72026709-APN-MTR ha manifestado que en el caso de que la AABE resuelva la transferencia dominial del inmueble en cuestión al GCABA, se arbitrarían las medidas pertinentes, de manera coordinada con el GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, a los fines de celebrar una nueva adenda al Convenio Específico señalado, con el objeto de establecer un nuevo monto comprometido como asistencia

económica-financiera para la realización del proyecto “VIADUCTO FERROVIARIO ELEVADO EN LAS VIAS DEL FERROCARRIL SAN MARTIN EN EL TRAMO COMPRENDIDO DESDE LA ESTACIÓN PALERMO HASTA LA ESTACIÓN LA PATERNAL”, en la medida del valor definido por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN.

Que, conforme surge del Decreto PEN N° 1.382/2012, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, es un 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, posibilitando la puesta a disposición de los mismos de manera ágil y dinámica para la formulación de los diversos planes, programas y proyectos, para lo cual se le asignaron expresas facultades.

Que, en concordancia con ello, el artículo 17 del Reglamento Anexo al Decreto PEN N° 2.670/15 y sus modificatorios, establece que todo acto de disposición de inmuebles de propiedad del ESTADO NACIONAL, cualquiera sea su jurisdicción de origen, será centralizado por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, organismo que detenta las funciones que la Ley N° 22.423 su modificatoria y complementarias, atribuida a la entonces SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA del ex MINISTERIO DE ECONOMÍA, con plenas facultades para disponer, tramitar, aprobar y perfeccionar la venta de inmuebles del dominio privado del ESTADO NACIONAL.

Que, por su parte, el artículo 20 del referido Reglamento Anexo al Decreto PEN N° 2.670/15 y sus modificatorios prevé que 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 PEN N° 1.382/12 y sus modificatorias.

Que en el artículo 25 inciso d) apartado 8), del Decreto PEN N° 1.023/2001 y el artículo 22 del Reglamento aprobado mediante el Decreto PEN N° 1.030/16 establecen el procedimiento de contratación directa - adjudicación simple interadministrativa que celebren las jurisdicciones y entidades del ESTADO NACIONAL entre sí o con organismos provinciales, municipales o del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Que, en cuanto a la normativa aplicable en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la Ley N° 2.095 (texto consolidado por Ley N° 6017) contempla en el inciso 12 del artículo 28 la facultad de esa jurisdicción de adquirir bienes inmuebles a través de la modalidad de contratación directa.

Que conforme los antecedentes expuestos la AABE y el GCBA acuerdan suscribir el presente Boleto de Compraventa, sujeto a las siguientes Cláusulas:

PRIMERA: Inmueble. La AABE, de conformidad con lo estatuido por la Ley N° 22.423 y los Decretos PEN N° 1.023/2001, N° 1.382/2012, y N° 345/2019, vende al GCABA y éste adquiere, los inmuebles correspondientes a la ex Playa Ferroviaria de Cargas de la Estación Federico Lacroze del Ferrocarril Urquiza, identificados catastralmente como Manzana 158 C, parcelas 1,2,3,4 y 5; Manzana 158 D, parcelas 1,2,3,4,5,6 y 7; Manzana 158 E, parcelas 1,2,3,4,5,6,7 y 8; y Manzana 158 G, parcelas 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 y 11, todos ellos dentro de la Sección 49, Circunscripción 15, con una superficie total aproximada de DOCE MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS (12.500 m²), conforme Plano de Mensura N° M-049-2019 registrado por ante la DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC), dependiente de la SUBSECRETARÍA DE REGISTROS, INTERPRETACIÓN Y CATASTRO DEL MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y TRANSPORTE DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, identificado como IF-2019-75616540-DNSRYI-AABE, el cual forma parte integrante del presente como ANEXO I.

SEGUNDA. Precio. La venta se efectúa por el precio total y convenido de PESOS CUATROCIENTOS CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL (\$ 404.800.000.-).

TERCERA. Forma de Pago. El precio acordado será satisfecho mediante la reducción de la asistencia

económica financiera comprometida por el ESTADO NACIONAL mediante Convenio de Asistencia Económica Financiera para la ejecución del Proyecto "Viaducto Ferroviario elevado en las vías del Ferrocarril General San Martín, en el tramo comprendido desde la Estación Palermo hasta la Estación La Paternal" celebrado en fecha 2 de Agosto de 2017 y sus adendas en el marco del "PROGRAMA DE APOYO PARA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, DE TRANSPORTE Y DE MOVILIDAD SUSTENTABLE".

A tal efecto deberá suscribirse, dentro de los quince (15) días corridos desde la firma del presente, una addenda entre el MINISTERIO DE TRANSPORTE DE LA NACIÓN y el GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES. Suscripta dicha addenda en los términos antes expresados extinguirá la obligación de pago del GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES por la suma fijada como precio de venta en la cláusula segunda del presente.

CUARTA. Escrituración. La escritura traslativa de dominio se realizará por ante la ESCRIBANÍA GENERAL DEL GOBIERNO DE LA NACIÓN, dentro de los veinte (20) días corridos a partir de la suscripción de la adenda referida en la cláusula tercera que de por saldado el precio de venta.

Para ambas partes se considera suficiente emplazamiento la citación a escriturar que curse la mencionada Escritanía. Se deja constancia que la escritura se suscribirá tomando como antecedentes el Certificado de Dominio respectivo y los pertinentes estudios de títulos.

QUINTA. Evicción y Vicios Redhibitorios. La venta del Inmueble será realizada *ad corpus* y en el estado de ocupación y condiciones estructurales y de conservación en que se encontrare al momento de la firma del presente boleto.

El GCABA renuncia a invocar la garantía de evicción y vicios redhibitorios, de conformidad con las previsiones del Código Civil y Comercial de la Nación.

SEXTA: Posesión. Impuestos, Tasas y Contribuciones. La AABE entrega en este acto al GCABA, la posesión de los INMUEBLES mencionados en la CLAUSULA PRIMERA, en el estado de uso y ocupación en que se encuentran. El ESTADO NACIONAL tomará a su cargo el pago de servicios y demás tributos que pesen sobre los inmuebles, y cuya cancelación resulte necesaria para la escrituración de los mismos a su favor, con excepción de lo que corresponda abonar al GCABA en virtud de lo establecido en la CLÁUSULA QUINTA del Permiso de Uso suscripto en fecha 9 de enero del año 2017 aprobado por la Resolución N° RESFC-2017-8-APN-AABE#JGM. En lo que respecta al pago de la deuda en concepto de ABL que pesa sobre los inmuebles, el GCABA tomará a su cargo la condonación de la misma.

SÉPTIMA. Incumplimiento. Las partes se comprometen a resolver cualquier desacuerdo, diferencia o desinteligencias que pudieran presentarse basándose en los principios de buena fe y coordinación dado su vinculación interadministrativa. Para el caso que alguna de las partes no diere cumplimiento a cualquiera de las obligaciones emergentes del presente Boleto de Compraventa, para todos los efectos legales del presente, se someterán a la los Tribunales Federales en lo Contenciosos Administrativo con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, renunciando a cualquier otro fuero y jurisdicción.

OCTAVA. Sellado de Ley. De resultar procedente, todos los sellados que corresponda tributar en el orden nacional o local como consecuencia de la transferencia de dominio sobre la que versa el presente Boleto de Compraventa, serán soportados por la AABE y el GCABA en partes iguales.

NOVENA. Legislación aplicable. En todo lo no expresamente previsto por el presente, las partes acuerdan que será de aplicación lo dispuesto por los Decretos PEN Nros. 1.023/01 y 182/12, sus respectivas reglamentaciones, la Ley Nacional de Procedimientos Administrativos N° 19.549 y supletoriamente las normas del Código Civil y Comercial de la Nación, que las partes declaran conocer y aceptar, y las disposiciones que en el futuro las reemplacen o se dicten en relación al objeto del presente contrato, sin que se pueda oponer la irretroactividad de éstas.

DECIMA. Domicilios Especiales. Las partes acuerdan que fijan domicilios especiales para todos los efectos de este contrato en los establecidos en el encabezamiento del presente contrato, donde se reputarán como buenas y válidas todas las notificaciones que a los efectos del presente se cursen las partes, mientras no se comunicare su modificación de manera fehaciente. Asimismo, el GCABA constituye domicilio especial en la calle Uruguay N° 458 Departamento Cédulas y Oficios Judiciales de la Procuración General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires conforme la Resolución N° 77-PG-06, de la misma Ciudad, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones fehacientes judiciales que eventualmente se practiquen.

De conformidad las partes firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los.....días del mes de.....del año 2019.