



**República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional**  
2021 - Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein

## **Informe**

**Número:**

**Referencia:** Permiso de Uso Precario y Gratuito AABE- COOPERATIVA DE TRABAJO UNIÓN DE TRABAJADORES DE LA TIERRA ZONA OESTE LIMITADA (UTT)

---

**ANEXO II**

### **PERMISO DE USO**

#### **AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO/ COOPERATIVA DE TRABAJO UNIÓN DE TRABAJADORES DE LA TIERRA ZONA OESTE LIMITADA (UTT)**

Entre la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, que en adelante se denominará “AABE”, representada en este acto por su Presidente, Lic. Martín Miguel COSENTINO MORETO (DNI N° 18.767.399), con domicilio legal en la Avenida Dr. José María Ramos Mejía N° 1302, 3° piso, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, y por la otra parte, la “COOPERATIVA DE TRABAJO UNIÓN DE TRABAJADORES DE LA TIERRA ZONA OESTE LIMITADA (UTT)”, en adelante la “COOPERATIVA”, representada en este acto por su Presidente, Señor Máximo Rolando ORTEGA (DNI N° 18.846.921), con domicilio legal en la calle Ruiz Rojas S/N°, Localidad y Partido de GENERAL RODRÍGUEZ, Provincia de BUENOS AIRES, en conjunto “LAS PARTES”, convienen celebrar el presente PERMISO DE USO, conforme las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: Objeto.** La “AABE” otorga a la “COOPERATIVA” a partir del día de la fecha -en los términos del artículo 8° inciso 21 del Decreto N° 1.382/12, artículo 22 del ANEXO del Decreto N° 2.670/15 reglamentario del Decreto N° 1.382/12, artículo 16 y concordantes del Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del ESTADO NACIONAL, aprobado por Resolución “AABE” N° 213 de fecha 19 de julio de 2018 (RESFC-2018-213- APN-AABE#JGM) y su modificatoria N° 540 de fecha 5 de diciembre de 2019 (RESFC-2019-540- APN-AABE#JGM), el uso precario y gratuito, respecto de los sectores del inmueble propiedad del ESTADO NACIONAL, ubicado en la Ruta Nacional N° 5, KM 75, S/N°, de la Localidad de JAUREGUI, Partido de LUJÁN, Provincia de BUENOS AIRES, identificado catastralmente como Partido: 64 - Circunscripción: II - Parcela: 347, vinculado a los CIES

0600160141/2 y 0600409522/1, y que cuentan con una superficie aproximada de TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (347.694,89 m<sup>2</sup>) y CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SEIS METROS CUADRADOS CON VEINTISIETE DECÍMETROS CUADRADOS (469.306,27 m<sup>2</sup>) respectivamente, totalizando una superficie aproximada de OCHOCIENTOS DIECISIETE MIL UN METROS CUADRADOS CON DIECISÉIS DECÍMETROS CUADRADOS (817.001,16 m<sup>2</sup>) según se detalla en el PLANO-2021-04979416-APN-DSCYD#AABE, que como ANEXO I forma parte integrante de la presente medida.

**SEGUNDA: Destino.** El presente permiso tiene por objeto regularizar las condiciones de ocupación del referido inmueble por parte de la “COOPERATIVA”, en el cual funciona la Colonia Agroecológica de Abastecimiento Urbano “20 de abril Darío Santillán”, ello a través del desarrollo de un proyecto de producción de alimentos agroecológicos para el consumo local más cercano, garantizando una vivienda digna para las familias de agricultores y agricultoras, y fomentando la vida comunitaria donde se socializan las herramientas de producción, los insumos y la comercialización, siendo beneficiadas y protagonistas de este proceso CINCUENTA Y DOS (52) familias trabajadoras de la tierra.

"LAS PARTES" acuerdan que, en ajuste a las previsiones del proyecto objeto del presente Permiso, el desarrollo de viviendas que se ejecuten en el marco de la propuesta no supone, en modo alguno, la posibilidad de instalación o asentamiento definitivo de grupos familiares en el inmueble, ni compromiso alguno de transferencia dominial de las viviendas u otras edificaciones a sus ocupantes, propósito que resulta ajeno al destino previsto en el presente permiso de uso asumiendo la “COOPERATIVA” la responsabilidad correspondiente en caso de que ello ocurra.

**TERCERA: Delimitación definitiva.** La delimitación definitiva de los sectores del inmueble objeto del presente, deberá ser realizada por la “COOPERATIVA” y presentada ante la “AABE”, en un plazo de SESENTA (60) días a contar desde la suscripción del presente permiso, delimitación que no podrá apartarse de la superficie considerada en la presente medida, salvo diferencias razonables que surjan de la demarcación in situ del predio en cuestión, conforme a sanas prácticas y diligencias de medición, reservándose esta Agencia, en el caso que lo estime procedente, la facultad de realizar las comprobaciones y verificaciones que considere necesarias en relación a dicha demarcación.

**CUARTA: Estado de Uso.** La “COOPERATIVA” reconoce que dispone la tenencia de los sectores del inmueble mencionado en la CLÁUSULA PRIMERA, en el estado de uso y de ocupación en que se encuentra y que ambas partes declaran conocer y aceptar, aviniéndose al cumplimiento de todas las obligaciones emergentes de la normativa vigente.

**QUINTA: Placa identificatoria.** En distintas localizaciones de los sectores del inmueble en trato, y en posiciones que permitan su completa y correcta visualización desde la vía pública, la “COOPERATIVA” deberá colocar DOS (2) placas identificatorias, conforme las especificaciones establecidas en el IF-2021-21817012-APN-DAC#AABE que, como ANEXO II, forman parte integrante del presente

**SEXTA: Proyecto y Ejecución de Obra.** La “COOPERATIVA”, deberá presentar en un plazo máximo de SESENTA (60) días, contados a partir de la suscripción del presente, para su revisión y análisis por parte de la “AABE” y en forma previa al inicio de las obras, la siguiente documentación técnica, suscripta por un profesional responsable, con incumbencia en la materia y matriculado: proyecto

ejecutivo de las obras, incluyendo planos, planillas y detalles, en cantidad, alcance y escalas que resulten necesarias y suficientes de acuerdo a las condiciones de las obras, y de modo de permitir una adecuada visualización y comprensión de la propuesta arquitectónica y de ingeniería a desarrollar, debiendo ajustarse dicho proyecto a la geometría de la superficie de los inmuebles cedidos por medio del presente; memoria descriptiva de las obras; presupuesto con detalle de los rubros y tareas de obra abarcados; y cronograma o plan de trabajos, indicando plazo de ejecución y fechas de inicio, finalización y de habilitación al uso de los distintos sectores/espacios, según corresponda; Autorización ambiental, Licencia Ambiental del Proyecto o Certificado de Aptitud Ambiental emitida por la autoridad de aplicación en la materia, según corresponda, de acuerdo a las condiciones proyectuales y a las previsiones normativas locales; y toda otra documentación complementaria que resulte exigible por parte de las autoridades nacionales y/o provinciales competentes para permitir la ejecución y/o habilitar al uso las obras, de acuerdo al destino previsto. El plazo para la ejecución total de las obras y su posterior habilitación al uso será determinado por la “COOPERATIVA”, e informado a la “AABE” para su conocimiento y conformidad, en función del proyecto de obra a ejecutarse.

En cualquier caso, la “AABE” podrá requerir a la “COOPERATIVA”, previo al inicio de las obras o durante su ejecución, la presentación de la documentación que las áreas competentes de la “AABE” consideren necesaria.

La “COOPERATIVA” deberá llevar a cabo el proyecto correspondiente a las edificaciones previstas en la propuesta a partir de la implementación de un sistema constructivo del tipo racionalizado, liviano, modular y desmontable, debiendo abstenerse de realizar construcciones, instalaciones o montajes fijos o de carácter permanente, permitiéndose su emplazamiento en el inmueble solo en forma transitoria y con el único fin de dotar de áreas de servicio que resulten complementarias de las actividades y usos propios de la colonia agrícola, que posibiliten la permanencia y habitación temporaria de las personas que desarrollen allí sus labor.

Asimismo, la “COOPERATIVA” se compromete a resguardar la integridad y evitar toda alteración que pudiere afectar edificaciones e instalaciones que integran el patrimonio arquitectónico y paisajístico del inmueble.

**SEPTIMA: Gastos, permisos y habilitaciones.** Serán a cargo de la “COOPERATIVA” durante la vigencia del presente Permiso los gastos relacionados con el mantenimiento del inmueble cedido y el pago de la totalidad de las tasas, impuestos y contribuciones que graven al mismo, debiendo acreditar dichos pagos en cada vencimiento y/o cada vez que la “AABE” lo requiera. Queda a exclusiva cuenta y cargo de la “COOPERATIVA” la gestión, obtención y observancia de los permisos previos y futuros que sean necesarios para la ejecución de obras de construcción, habilitación al uso, permanencia y en general para regular el desarrollo de las actividades comprendidas en el destino a otorgar al inmueble objeto del presente. Las conexiones correspondientes a los servicios públicos cuya prestación resulte necesaria para la ejecución de las obras, así como para el desarrollo de las actividades previstas en el inmueble otorgado, deberán ser gestionados por la “COOPERATIVA” a su nombre. Estará a su exclusivo cargo el pago de dichos servicios durante los plazos en que se extienda el presente Permiso, siendo responsable la “COOPERATIVA”, de gestionar la baja de los servicios que se instalen y/o contraten al momento de restituir los sectores del inmueble otorgado por cualquier causa.

**OCTAVA: Mejoras.** La “COOPERATIVA” queda autorizada a realizar aquellas mejoras que resulten necesarias en el marco del destino mencionado en la CLÁUSULA SEGUNDA a su costa y sin derecho

a reembolso alguno por parte del ESTADO NACIONAL, y siempre que estas se ajusten al alcance de los proyectos aludidos en las cláusulas precedentes, quedando las mejoras, en caso de rescindirse o revocarse el presente Permiso, a favor del ESTADO NACIONAL.

**NOVENA: Custodia.** La “COOPERATIVA” deberá mantener el inmueble cedido libre de nuevos ocupantes, siendo responsable de toda ocupación ilegal o usurpación por parte de terceros. En este caso, estará obligada a comunicar tal circunstancia irregular a la “AABE”, dentro de los CINCO (5) días de producido el hecho a fin de que ésta inicie las acciones judiciales pertinentes. En caso de que la usurpación haya sido ocasionada por culpa o negligencia de la “COOPERATIVA”, ésta responderá por los daños y perjuicios que deriven de tal usurpación. En el supuesto de abandono del inmueble otorgado, la “AABE” lo ocupará de inmediato y sin más trámite.

**DECIMA: Inspección.** La “AABE” se reserva el derecho a inspeccionar el inmueble otorgado cada vez que lo estime conveniente, a fin de verificar el cumplimiento de las obligaciones que emergen del presente Permiso.

**DÉCIMA PRIMERA: Transferencia del Permiso.** Queda expresamente prohibido a la “COOPERATIVA” transferir o ceder total o parcialmente los derechos emergentes del presente Permiso, alquilar y/o subalquilar el espacio otorgado o modificar el destino, salvo autorización previa y por escrito de la “AABE”.

**DÉCIMA SEGUNDA: Seguros.** La “COOPERATIVA” deberá contratar y presentar a la “AABE” seguros emitidos por compañías de primera línea, habilitadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN –previo al inicio de las obras mencionadas en la CLAUSULA SEGUNDA- siendo los siguientes: a) Póliza de Responsabilidad Civil por un monto mínimo de PESOS CINCUENTA MILLONES (\$ 50.000.000) constituida a favor del ESTADO NACIONAL y de la “AABE”; b) Póliza contra Incendio por el valor total estimado de los sectores de los inmuebles otorgados a favor de la “AABE”, c) Seguros de riesgos del trabajo (ART) que cubra al personal en relación de dependencia involucrado en la ejecución de la totalidad de las obras mencionadas en el presente y/o en el desarrollo de las actividades previstas en el marco del permiso, y que se encuentre amparado en los términos de la Ley N° 24.557, quedando exenta la “AABE” de toda responsabilidad sobre los mismos; d) Seguros de accidentes personales con cobertura de muerte e incapacidad total o parcial por un monto mínimo de PESOS UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA MIL (\$ 1.750.000.-) que cubra a todo aquel que ingrese al predio en ocasión del desarrollo de las obras, y no se encuentre amparado en los términos de la Ley N° 24.557, teniendo al ESTADO NACIONAL y a la “AABE” como beneficiario; y e) cualquier otro seguro que requieran las normas aplicables sea a nivel Nacional, o local. En todos los casos, la “COOPERATIVA” deberá mantener vigente la constitución de los seguros indicados durante la extensión del plazo de vigencia del presente Permiso. La “AABE” requerirá periódicamente la presentación de las constancias de pago de los seguros mencionados.

**DECIMA TERCERA: Personal Contratado.** El personal que se contrate en el marco del proyecto objeto del presente permiso y/o presten servicios a favor de la “COOPERATIVA”, no guardará relación laboral o contractual alguna con la “AABE”, siendo obligación de la “COOPERATIVA” proveerle la pertinente cobertura aseguradora por los riesgos de vida, accidentes de trabajo y enfermedades profesionales e inculpables. Las copias de las respectivas pólizas se entregarán a la “AABE” cuando esta así lo requiera.

**DECIMA CUARTA: Responsabilidad. Indemnidad.** La “COOPERATIVA” será responsable por todas las consecuencias mediatas o inmediatas de accidentes, perjuicios o cualquier otra eventualidad que derive del uso de los sectores del inmueble otorgado, o del mal uso de los mismos, ya sea ocasionado por la propia “COOPERATIVA”, por las personas a su cargo, por terceros, o por las cosas que se encuentren en dichos sectores cedidos, ya sean sufridos por terceros y/o el ESTADO NACIONAL y/o la “AABE”. Consecuentemente, la “COOPERATIVA” deberá mantener indemne a la “AABE” ante cualquier reclamo judicial o extrajudicial por daños y/o perjuicios, o reclamos laborales que, con motivo del uso del espacio físico otorgado, inicie un eventual damnificado.

**DÉCIMA QUINTA: Resolución por Incumplimiento.** El incumplimiento total o parcial por parte de la “COOPERATIVA” de cualquiera de las obligaciones emergentes del presente Permiso, facultará a la “AABE” a resolver el mismo por culpa de la “COOPERATIVA” de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, siendo suficiente al efecto la notificación fehaciente de su voluntad resolutoria. En este caso, la “COOPERATIVA” dentro del plazo máximo de DIEZ (10) días de notificada, deberá restituir los sectores del inmueble cedido libres de todo ocupante y/o cosas.

**DÉCIMA SEXTA: Revocación.** La “AABE”, podrá revocar el presente Permiso a su exclusivo criterio y previa decisión fundada en razones de oportunidad, mérito y conveniencia. Especialmente, la “AABE” podrá revocar el presente Permiso, en cumplimiento de los fines establecidos en el Decreto N° 1.382/12, sus normas complementarias y modificatorias. La simple comunicación a la “COOPERATIVA” de la decisión de revocar, es suficiente para que el mismo se considere extinguido de pleno derecho, debiendo la “COOPERATIVA” restituir los sectores del inmueble cedido dentro de los DIEZ (10) días de notificada.

**DÉCIMA SEPTIMA: Normativa aplicable.** "LAS PARTES acuerdan que será de aplicación al presente la Ley N° 17.091, como así también el Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del ESTADO NACIONAL aprobado por Resolución N° 213 de fecha 19 de julio de 2018 (RESFC-2018-213-APN-AABE#JGM) y su modificatoria N° 540 de fecha 5 de diciembre de 2019 (RESFC-2019-540-APN-AABE#JGM) que la “COOPERATIVA” declara conocer y aceptar y las disposiciones que en el futuro la reemplacen. Asimismo, resulta de aplicación el Decreto N° 1.382/12 y su normativa reglamentaria y complementaria vigente, que forman parte integrante del presente Permiso.

**DÉCIMA OCTAVA: DÉCIMA OCTAVA: Jurisdicción y domicilios.** Para todos los efectos legales derivados del presente, "LAS PARTES" constituyen sus domicilios en los indicados en el encabezamiento del presente, lugar donde se tendrán por válidas todas las notificaciones y emplazamientos, sometiéndose a iguales efectos a los Tribunales en lo Contencioso Administrativo de la Capital Federal, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción.

En prueba de conformidad se firman DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y un solo efecto, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los.....días del mes de.....del año 2021.

