



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

## **Informe**

**Número:**

**Referencia:** Permiso de uso con Compromiso de Compra- AABE- MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

---

**ANEXO II**

### **PERMISO DE USO CON COMPROMISO DE COMPRA**

**AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO/**

**MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

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 No 1302, 3° piso, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, y por la otra parte el MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, representado en este acto por el Sr. Ministro JULIO CESAR ALAK (DNI N° 11.870.995), con domicilio en la Calle 53 N° 848, Torre 2, Piso 9 de la Localidad de LA PLATA, Provincia de BUENOS AIRES, en adelante el "MINISTERIO", convienen celebrar el presente PERMISO DE USO CON COMPROMISO DE COMPRA, conforme las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: Objeto.** La "AABE" otorga al "MINISTERIO" 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), permiso de uso con compromiso de compra del inmueble propiedad del ESTADO NACIONAL ubicado en la Calle Robles S/N°, de la Localidad de BURZACO, Partido de ALMIRANTE BROWN, Provincia de BUENOS AIRES, identificado catastralmente como: Partido: 3 - Circunscripción: II - Parcela: 209A (Parte), vinculado al CIE 0600160125/1, con una superficie aproximada de DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS METROS CUADRADOS (19.600 M2), según surge del PLANO-2021-19839088-APN-DSCYD#AABE, que como ANEXO I forma parte integrante del presente permiso.

**SEGUNDA: Destino.** Las Partes acuerdan que el presente permiso tendrá por objeto destinar el inmueble mencionado en la cláusula precedente a la construcción y operación de una Unidad Penitenciaria, proyecto comprendido dentro del Plan de Infraestructura Penitenciaria Provincial, en cuyo marco se prevé la edificación y puesta en funcionamiento de nuevas Unidades Penitenciarias, Alcaldías Departamentales y casas de pre-egreso en distintas localizaciones dentro de la Provincia de Buenos Aires, ello con el objeto de mejorar sustancialmente las condiciones de detención dentro del Sistema Penitenciario Provincial.

Asimismo, las partes establecen que, en atención a la naturaleza del presente permiso, el destino que se proyecta asignar al inmueble otorgado, en ningún caso implicará su incorporación al dominio público municipal o provincial.

**TERCERA: Delimitación definitiva.** La delimitación definitiva del sector del inmueble en trato deberá ser realizada por el "MINISTERIO" y presentada ante la "AABE", en un plazo de SESENTA (60) días a contar desde la suscripción del permiso de uso que se propicia, 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: Placa identificatoria.** Dentro del inmueble, y en posiciones que permitan su completa y correcta visualización peatonal y vehicular desde la vía pública, el "MINISTERIO" 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.

**QUINTA: Proyecto y Ejecución de Obra.** El "MINISTERIO", 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 en la jurisdicción: proyecto ejecutivo de las obras, incluyendo planos, pliegos y planillas, 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, debiendo ajustarse dicho proyecto a la geometría de la superficie cedida 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; informe de prefactibilidad hidráulica dando cuenta de la no inundabilidad del inmueble, emitido por la autoridad de aplicación en la materia, según corresponda, de acuerdo a las condiciones proyectuales y a las previsiones normativas locales; 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, provinciales y/o municipales 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 el "MINISTERIO", 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 al "MINISTERIO", previo al inicio de las obras o durante su ejecución, la presentación de la documentación que las áreas competentes de la "AABE" consideren necesaria.

Tanto al momento de desarrollar las obras, como en forma posterior a su habilitación al uso, el "MINISTERIO" deberá resguardar el funcionamiento y la continuidad de las actividades que lleva adelante la SECRETARÍA NACIONAL DE NIÑEZ, ADOLESCENCIA Y FAMILIA dependiente del MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL DE LA NACIÓN en el HOGAR PARA ADULTOS MAYORES EVA PERÓN, que se emplaza en una fracción del inmueble en mayor extensión, fuera del sector objeto del presente permiso, tomando a su cargo el "MINISTERIO" las siguientes tareas:

1. Adecuación o conexión directa de la cámara depuradora del Hogar al sistema de desagües cloacales del dispositivo de seguridad proyectado; 2. Apuntalamiento de la barrera verde divisoria entre los dispositivos a fin de lograr el menor impacto ambiental/visual/auditivo y a fin de mantener las condiciones de sobriedad y tranquilidad en el Hogar; y 3. Reconstrucción del cerco perimetral del Hogar a fin de asegurar condiciones básicas de seguridad, en virtud del movimiento que presupone la localización de un dispositivo como el proyectado.

**SEXTA: Estado de Uso.** El "MINISTERIO" recibe de plena conformidad por parte de la "AABE" el sector del inmueble mencionado en la CLÁUSULA PRIMERA, en el estado de uso en que se encuentra y que ambas partes declaran conocer y aceptar, aviniéndose al cumplimiento de todas las obligaciones emergentes de la normativa vigente.

**SEPTIMA: Gastos, permisos y habilitaciones.** Serán a cargo del "MINISTERIO" durante la vigencia del presente Permiso los gastos relacionados con el mantenimiento del sector 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 del "MINISTERIO" 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 el para el desarrollo de las actividades previstas en el inmueble otorgado, deberán ser gestionados por el "MINISTERIO" a su nombre. Estará a su exclusivo cargo el pago de dichos servicios durante el plazo en que se extienda el presente Permiso, siendo responsable el "MINISTERIO" de gestionar la baja de los servicios que se instalen y/o contraten al momento de restituir el inmueble otorgado por cualquier causa.

**OCTAVA: Mejoras.** El "MINISTERIO" queda autorizado 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 rescindir o revocarse el presente Permiso, a favor del ESTADO NACIONAL.

**NOVENA: Custodia.** El "MINISTERIO" deberá mantener el sector del inmueble cedido libre de ocupantes, siendo responsable de toda ocupación ilegal o usurpación por parte de terceros. En este caso, estará obligado 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 que la usurpación haya sido ocasionada por culpa o negligencia del MINISTERIO, éste 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 sector del 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 al "MINISTERIO" 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.** El MINISTERIO 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 CLÁUSULA 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 del inmueble otorgado a favor de la "AABE", c) Seguro de riesgos 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, y normas complementarias y modificatorias, 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, y normas complementarias y modificatorias, teniendo al ESTADO NACIONAL y a la "AABE" como beneficiario; y e) cualquier otro seguro que requieran las normas aplicables sea a nivel Nacional, Provincial o Local. En todos los casos, el MINISTERIO 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.

**DÉCIMA TERCERA: Compromiso de compra.** El "MINISTERIO" tendrá un plazo de TREINTA Y SEIS (36) meses para manifestar ante la AABE su compromiso de compra del sector del inmueble objeto del presente. Oportunamente, deberá gestionar todos los actos necesarios para ejercer la compra del mismo a los fines de que concrete la transferencia de dominio a su favor, aviniéndose al pago del precio que resulte de la valuación que, a tales fines, practique el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN. Por su parte la "AABE", se compromete a tramitar el procedimiento administrativo correspondiente a fin de obtener la pertinente autorización del PODER EJECUTIVO NACIONAL para la venta del sector del inmueble cedido a favor del "MINISTERIO", siempre que se encuentren dadas todas las condiciones para ello, según la normativa vigente.

**DÉCIMA CUARTA: Responsabilidad. Indemnidad.** El "MINISTERIO" será responsable por todas las consecuencias mediatas o inmediatas de accidentes, perjuicios o cualquier otra eventualidad que derive del uso del sector del inmueble otorgado, o del mal uso del mismo, ya sea ocasionado por el "MINISTERIO", por las personas a su cargo, por terceros, o por las cosas que se encuentren en el inmueble cedido, ya sean sufridos por terceros y/o el ESTADO NACIONAL y/o la "AABE". Consecuentemente, el "MINISTERIO" deberá mantener indemne a la "AABE" ante cualquier reclamo judicial o extrajudicial por daños y perjuicios 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 del "MINISTERIO" de cualquiera de las obligaciones emergentes del presente Permiso, facultará a la "AABE" a resolver el mismo por culpa del "MINISTERIO" 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, el "MINISTERIO" dentro del plazo máximo de DIEZ (10) días de notificado, deberá restituir el inmueble libre 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 al "MINISTERIO" de la decisión de revocar, es suficiente para que el mismo se considere extinguido de pleno derecho, debiendo el "MINISTERIO" restituir el inmueble dentro de los DIEZ (10) días de notificado.

**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 el "MINISTERIO" 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: 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 Nacionales en lo Contencioso Administrativo Federal con asiento en 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.-