



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

**Informe**

**Número:**

**Referencia:** EX-2021-44208614- -APN-DACYGD#AABE - Solicitud de PPUG. Regularización ESP, CULTURAL - COOP. HORMIGA CIRCULAR, VILLA REGINA, RIO NEGRO

---

**ANEXO II PERMISO DE USO AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO / COOPERATIVA DE TRABAJO ARTISTICO LA HORMIGA CIRCULAR LTDA.**

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 ARTISTICO LA HORMIGA CIRCULAR LTDA., en adelante la "COOPERATIVA", representada en este acto por su Presidente, Sr. Carlos Alberto MASSOLO (DNI N° 10.786.156), con domicilio legal en la Avenida 9 de Julio N° 124, de la Localidad de VILLA REGINA, Departamento de GENERAL ROCA, Provincia de RIO NEGRO, 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- APNAABE#JGM) y su modificatoria N° 540 de fecha 5 de diciembre de 2019 (RESFC-2019-540- APNAABE#JGM), el uso precario y gratuito del sector del inmueble de propiedad del ESTADO NACIONAL, correspondiente al Cuadro de Estación VILLA REGINA, del Ferrocarril Línea ROCA, Ramal: R.60, ubicado en la Localidad de VILLA REGINA, Departamento de GENERAL ROCA, Provincia de RIO NEGRO, identificado catastralmente como: Departamento 6 - Circunscripción 1 - Sección B - Fracción B30 – Parcela 2 (parte) y Parcela 4 (parte), correspondiéndole el CIE 6200003363/25, con una superficie total aproximada de DOS MIL TRESCIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS (2.304 M2), según se detalla en el PLANO-2021-55527724-APNDSCYD#AABE, que como ANEXO I forma parte integrante de la presente medida.

**SEGUNDA:** Destino. El presente permiso tiene por objeto regularizar las condiciones de uso del sector de inmueble identificado en la Cláusula Primera, en el cual la entidad desarrolla actividades culturales, que comprenden la producción de espectáculos teatrales y musicales, y el dictado de cursos, conferencias y seminarios de investigación, entre otras. LAS PARTES acuerdan que, en atención a la naturaleza del presente permiso precario de uso, el destino que se proyecta asignársele al sector del inmueble objeto del presente, no implicará su incorporación al patrimonio de la COOPERATIVA.

**TERCERA:** Delimitación definitiva. La delimitación definitiva del sector del inmueble aludidos 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 declara conocer y aceptar el estado de uso, ocupación, aseo y conservación en que se encuentra el sector del inmueble mencionado en la CLÁUSULA PRIMERA, que ambas partes aceptan, aviniéndose al cumplimiento de todas las obligaciones emergentes de la normativa vigente. En ningún caso la COOPERATIVA podrá retirar o remover material de origen ferroviario que se encontrare en el inmueble otorgado, ni alterar o modificar la disposición y/o configuración de las infraestructuras ferroviarias que subsistieren en el inmueble a la fecha de su entrega; ni ejecutar obras, realizar actividades o usos en el sector del inmueble cedido, cuyo desarrollo afecte la visibilidad de los pasos a nivel o genere cualquier otra interferencia que comprometa la operatividad ferroviaria en el Cuadro de Estación.

QUINTA: Placa identificatoria. Sobre la fachada del sector del inmueble en trato, y en una posición que permita su completa y correcta visualización desde la vía pública, la COOPERATIVA deberá colocar UNA (1) placa identificatoria, conforme las especificaciones establecidas en el IF-2021-21817012-APN-DAC#AABE que, como ANEXO II, forman parte integrante del presente.

SEXTA: Gastos, permisos y habilitaciones. Serán a cargo de la COOPERATIVA 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 de la COOPERATIVA la gestión, obtención y observancia de los permisos previos y futuros que sean necesarios para la habilitación al uso, permanencia y en general para regular el desarrollo de las actividades comprendidas en el destino a otorgar al sector del inmueble objeto del presente. Las conexiones correspondientes a los servicios públicos cuya prestación resulte necesaria para el desarrollo de las actividades previstas en el sector del inmueble otorgado, deberán ser gestionadas 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 en el caso que se deba restituir el sector del inmueble otorgado.

SEPTIMA: 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 a las condiciones de uso del sector previstas en el marco del presente convenio, quedando las mejoras, en caso de rescindirse o revocarse el presente Permiso, a favor del ESTADO NACIONAL. De considerar la COOPERATIVA la ejecución de obras de construcción en el inmueble, indistintamente su tipo y alcance, esta deberá notificar previamente a la AABE, para su conocimiento y, de corresponder, emisión de la correspondiente autorización, la cual deberá ser inexcusablemente expresa y previa al inicio de dichas obras.

OCTAVA: Custodia. La COOPERATIVA 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 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 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 sector del inmueble otorgado, la AABE lo ocupará de inmediato y sin más trámite.

NOVENA: 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: 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 PRIMERA: 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, 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 sector del inmueble otorgado a favor del ESTADO NACIONAL y de la AABE, c) cualquier otro seguro que requieran las normas aplicables sea a nivel Nacional,

Provincial o Municipal. 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 SEGUNDA: Personal Contratado. El personal que se contrate en el marco del proyecto objeto del presente convenio 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 TERCERO: Responsabilidad. Indemnidad. La COOPERATIVA 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 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 el sector 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 CUARTA: 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 el sector del inmueble cedido libres de todo ocupante y/o cosas.

DÉCIMA QUINTA: 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 el sector del inmueble cedido dentro de los DIEZ (10) días de notificada.

DÉCIMA SEXTA: 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 e 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 SEPTIMA: 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.