



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

## **Informe**

**Número:**

**Referencia:** ANEXO II - PERMISO DE USO AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO / MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI

---

**ANEXO II**

### **PERMISO DE USO**

#### **AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO / MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI**

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 MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI, en adelante la “MUNICIPALIDAD”, representada en este acto por su Intendente, Sr. Juan José MUSSI (DNI N° 5.187.712), con domicilio legal en la Avenida 14 N° 3111 de la Localidad y Partido de BERAZATEGUI, 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 MUNICIPALIDAD 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-APN-AABE#JGM), el uso precario y gratuito de un sector de inmueble de propiedad del ESTADO NACIONAL, en jurisdicción del MINISTERIO DE TRANSPORTE – ADMINISTRACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS SOCIEDAD DEL ESTADO (ADIF S.E.), delimitado por la calle Lisandro de la Torre al Oeste, la Calle 20 al Sur, la Calle 148 al Este, y la prolongación virtual de la Calle 18 al Norte, comprendido dentro de Zona de Vía BERAZATEGUI – PLATANOS de la Línea ROCA, Ramal R. 81, ubicado en la Localidad y Partido de BERAZATEGUI, Provincia de BUENOS AIRES, identificado catastralmente como Partido: 120 - Circunscripción: IV - Sección: K - Manzana: 51 - Parcela: 4 (parte), correspondiéndole el CIE

0600074660/18, con una superficie total aproximada de DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS (19.820,43 M<sup>2</sup>), según se detalla en el PLANO-2021-27020526-APN-DSCYD#AABE, que como ANEXO I forma parte integrante de la presente medida.

**SEGUNDA: Destino.** LAS PARTES acuerdan que el presente permiso tiene por objeto regularizar las condiciones de uso actual del sector del inmueble en cuestión por parte de la Municipalidad, en donde se encuentran funcionando las siguientes dependencias: Oficinas administrativas municipales, Centro de actividades Roberto De Vicenzo, Gimnasio Municipal con pista de atletismo, Centro de Jubilados, Área de reciclado y plazoleta o espacio verde público; permitiendo asimismo a la Municipalidad que, a partir de la formalización en la tenencia del sector del inmueble, puedan mejorarse las condiciones de preservación así como su puesta en valor, a los fines de transformarlo en un espacio de encuentro para todos los vecinos y vecinas de esa localidad.

LAS PARTES establecen que, en atención a la naturaleza del presente permiso, el destino que se proyecta asignar al sector de inmueble otorgado, en ningún caso implicará su incorporación al dominio público municipal y/o provincial.

**TERCERA: Delimitación definitiva.** La delimitación definitiva del sector de inmueble aludido deberá ser realizada por la MUNICIPALIDAD 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: Placa identificatoria.** En distintas localizaciones del sector del inmueble en trato, y en posiciones que permitan su completa y correcta visualización desde la vía pública, la MUNICIPALIDAD 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.** En el caso que la MUNICIPALIDAD pretenda realizar obras sobre el sector de inmueble, cualquiera sea su alcance y condición, deberá presentar ante la AABE en forma previa al inicio de las obras, para su revisión, análisis y, en caso de corresponder, emisión de la respectiva autorización, 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, memoria o pliego de especificaciones técnicas 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 arquitectónica y/o de ingeniería, debiendo ajustarse dicho proyecto a la geometría de la superficie del sector del inmueble cedido 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; y toda otra documentación complementaria que resulte exigible por parte de las autoridades competentes nacionales y/o provinciales y/o municipales para permitir la ejecución de las obras y habilitar al uso la edificación, de acuerdo al destino previsto. El plazo para la ejecución total de las obras y su posterior habilitación al uso será determinado por la MUNICIPALIDAD, 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 MUNICIPALIDAD, 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 MUNICIPALIDAD deberá abstenerse de ejecutar obras, colocar instalaciones u objetos, y/o desarrollar actividades sobre el sector del inmueble cedido que se encuentre próximo al perímetro que se corresponde a la zona de vías y maniobra ferroviaria, y en ningún caso podrá retirar o remover material de origen ferroviario que se encuentre en el sector de inmueble otorgado, ni alterar o modificar la disposición y/o configuración de las infraestructuras ferroviarias que subsistieren en el inmueble, ni ejecutar obras, realizar actividades o generar usos en el sector del inmueble cedido, cuyo desarrollo comprometa la operatividad ferroviaria presente o futura del ramal.

**SEXTA: Estado de Uso.** La MUNICIPALIDAD declara conocer y aceptar el estado de uso, ocupación, aseo y conservación en que se encuentra el sector de inmueble mencionado en la CLÁUSULA PRIMERA, que ambas partes aceptan, aviniéndose al cumplimiento de todas las obligaciones emergentes de la normativa vigente.

**SEPTIMA: Gastos, permisos y habilitaciones.** Serán a cargo de la MUNICIPALIDAD 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 MUNICIPALIDAD 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 sector de inmueble otorgado, deberán ser gestionados por la MUNICIPALIDAD 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 MUNICIPALIDAD, 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.** La MUNICIPALIDAD 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 los proyectos en cuestión se ajusten a las condicionantes establecidas en las cláusulas precedentes, quedando las mejoras, en caso de rescindir el presente Permiso, a favor del ESTADO NACIONAL.

**NOVENA: Custodia.** La MUNICIPALIDAD deberá mantener el 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 esta inicie las acciones judiciales pertinentes. En caso que la usurpación haya sido ocasionada por culpa o negligencia de la MUNICIPALIDAD, ésta responderá por los daños y perjuicios que deriven de tal usurpación. En el supuesto de abandono del sector de inmueble otorgado, la AABE lo ocupará de inmediato y sin más trámite.

**DÉCIMA: Inspección.** La AABE se reserva el derecho a inspeccionar el sector de 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 MUNICIPALIDAD 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.** Para el caso de que se realicen obras en el sector de inmueble mencionado, la MUNICIPALIDAD 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 del inmueble otorgado 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, 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, o local. En todos los casos, la MUNICIPALIDAD 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: Personal Contratado.** El personal que contrate o preste servicios a favor de de la MUNICIPALIDAD no guardará relación laboral o contractual alguna con la AABE, siendo obligación del primero 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.

**DÉCIMA CUARTA: Responsabilidad. Indemnidad.** La MUNICIPALIDAD será responsable por todas las consecuencias mediatas o inmediatas de accidentes, perjuicios o cualquier otra eventualidad que derive del uso del sector de inmueble otorgado, o del mal uso del mismo, ya sea ocasionado por la propia MUNICIPALIDAD, por las personas a su cargo, por terceros, o por las cosas que se encuentren en el sector de inmueble cedido, ya sean sufridos por terceros y/o el ESTADO NACIONAL y/o la AABE. Consecuentemente, la MUNICIPALIDAD 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 o de la actividad que se desarrolle en el inmueble, inicie un eventual damnificado.

**DÉCIMA QUINTA: Resolución por Incumplimiento.** El incumplimiento total o parcial por parte de la MUNICIPALIDAD de cualquiera de las obligaciones emergentes del presente Permiso, facultará a la AABE a resolver el mismo por culpa de la MUNICIPALIDAD 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 MUNICIPALIDAD dentro del plazo máximo de DIEZ (10) días de notificada, deberá restituir el sector de 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 a requerimiento expreso de los organismos con competencia en materia de infraestructura u operatividad del servicio ferroviario, o en cumplimiento de los fines establecidos en el Decreto N° 1.382/12, sus

normas complementarias y modificatorias. La simple comunicación a la MUNICIPALIDAD de la decisión de revocar, es suficiente para que el mismo se considere extinguido de pleno derecho, debiendo la MUNICIPALIDAD restituir el sector de inmueble 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 MUNICIPALIDAD 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, sometándose 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.