



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Las Malvinas son argentinas

Informe

Número:

Referencia: ANEXO II - PERMISO DE USO AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO / COOPERATIVA DE TRABAJO AGROECOLOGICA LOBOS LIMITADA

ANEXO II

PERMISO DE USO

**AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO / COOPERATIVA DE TRABAJO
AGROECOLOGICA LOBOS LIMITADA**

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 AGROECOLOGICA LOBOS LIMITADA, en adelante la “COOPERATIVA”, representada en este acto por su Presidente, Sra. Romina Soledad QUIROZ (DNI N°27.530.102), con domicilio legal en la calle Independencia N° 1646, de la Localidad y Partido de LOBOS, 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-APNAABE#JGM) y su modificatoria N° 540 de fecha 5 de diciembre de 2019 (RESFC-2019-540-APNAABE#JGM), el uso precario y gratuito de un sector de inmueble de propiedad del ESTADO NACIONAL, en jurisdicción del MINISTERIO DE TRANSPORTE - ADMINISTRACION DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS SOCIEDAD DEL ESTADO (ADIF S.E.), comprendido en el inicio de Ramal - J.AREVALO - Línea: ROCA - Ramal: R.5 y ZV: Km. 16.092 - EMPALME LOBOS - Línea: ROCA - Ramal: R.3, de la Localidad y Partido de LOBOS, Provincia de BUENOS AIRES, encontrándose sin catastrar, correspondiente a los CIEs: 0600061410/9 y 0600062174/4, y que cuenta con una superficie total aproximada de TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS (36641m2), según se detalla en el PLANO-

2022-15455735-APN-DSCYD#AABE, que como ANEXO I forma parte integrante de la presente medida.

SEGUNDA: Destino. “LAS PARTES” acuerdan que el presente permiso tendrá por objeto llevar adelante la ejecución de un centro integral, con instalaciones de estructuras de tipo desmontables, a los fines de desarrollar allí actividades productivas, educativas y culturales agro-sustentables, y en relación con el objeto social de la Cooperativa.

La “COOPERATIVA” no podrá modificar el destino del sector del inmueble otorgado en uso, excepto que medie autorización previa y expresa emitida por la AABE.

“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 de la “COOPERATIVA”.

TERCERA: Delimitación definitiva. La delimitación definitiva del sector de inmueble aludido 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: Placa identificatoria. Dentro 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 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. 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, 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 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.

A su vez, la “COOPERATIVA” deberá ejecutar un cerco del tipo olímpico, deslindando los sectores cedidos respecto del perímetro que se corresponde al área de vías, maniobra ferroviaria y andenes.

La “COOPERATIVA” deberá abstenerse de ejecutar obras, colocar instalaciones u objetos, y/o desarrollar actividades sobre los sectores del inmueble cedido que se encuentren próximos al perímetro que se corresponde a la zona de vía y maniobra ferroviaria.

En ningún caso la “COOPERATIVA” podrá retirar o remover material de origen ferroviario que se encuentre en los sectores del 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 los sectores del inmueble cedido, cuyo desarrollo comprometa la operatividad ferroviaria presente o futura del ramal.

SEXTA: Estado de Uso. La “COOPERATIVA” recibe de plena conformidad por parte de la “AABE” el sector de inmueble mencionado en la CLÁUSULA PRIMERA, en el estado de uso, ocupación, aseo y conservación en que se encuentra y que ambas partes declaran conocer y aceptar, aviniéndose al cumplimiento de todas las obligaciones emergentes de la normativa vigente.

SÉPTIMA: 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 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 sector de 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 gestionadas por la “COOPERATIVA” 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 la “COOPERATIVA” de gestionar la baja de los servicios que se instalen y/o contraten al momento de restituir el sector del inmueble otorgado por cualquier causa.

OCTAVA: Mejoras. La “COOPERATIVA” 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 los proyectos en cuestión se ajusten a las condicionantes establecidas 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 sector de 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 de la “COOPERATIVA”, 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 “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”, previo al inicio de las obras mencionadas en la CLAUSULA SEGUNDA, las siguientes pólizas de seguro, emitidas por compañías de primera línea y habilitadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN: a) Responsabilidad Civil, por un monto mínimo de PESOS CINCUENTA MILLONES (\$ 50.000.000) constituida a favor del ESTADO NACIONAL y de la AABE; b) Incendio, por el valor total estimado del sector del inmueble otorgado a favor del ESTADO NACIONAL y la AABE, c) 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 que se encuentre amparado en los términos de la Ley N° 24.557, y normas complementarias y modificatorias, quedando exento el ESTADO NACIONAL y la AABE de toda responsabilidad sobre los mismos; d) Accidentes Personales, con cobertura por 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 “COOPERATIVA” deberá mantener vigente la constitución de los seguros indicados durante la extensión del plazo de ejecución de las obras y/o de la vigencia del presente Permiso, según corresponda al tipo de seguro en cuestión. La “COOPERATIVA” deberá presentar periódicamente los comprobantes de pago de cada uno de los seguros mencionados, pudiendo la “AABE” requerir en cualquier momento la remisión de dichas constancias o avales.

DÉCIMA TERCERA: Personal Contratado. El personal que se contrate en el marco de la ejecución del proyecto y/o para desarrollo de actividades o tareas que se correspondan con el objeto del presente convenio, y/o que 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 accidentes de trabajo y enfermedades profesionales e inculpables, o accidentes personales y/o de vida, según corresponda. Las copias de las respectivas pólizas y sus comprobantes de pago deberán estar a disposición, para ser entregadas a la “AABE” cuando esta así lo requiera.

DÉCIMA 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 del sector de inmueble otorgado, o del mal uso del mismo, 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 de inmueble cedido, 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 o de la actividad que se desarrolle en el sector de inmueble, 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 notificado, 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 “COOPERATIVA”, de la decisión de revocar, es suficiente para que el mismo se considere extinguido de pleno derecho, debiendo la “COOPERATIVA” restituir el sector de inmueble dentro de los DIEZ (10) días de notificado.

DÉCIMA SÉPTIMA: 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: 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 2022.