



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Las Malvinas son argentinas

Informe

Número:

Referencia: ANEXO II. EX-2022-38404667- -APN-DACYGD#AABE. MINISTERIO DE JUSTICIA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

ANEXO II

PERMISO DE USO PRECARIO Y GRATUITO 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, Arq. Eduardo Alfonso ALBANESE (DNI N° 17.287.405) y Vicepresidente, Lic. Juan Agustín DEBANDI (DNI N° 25.251.953), ambos 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, el MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS de la Provincia de BUENOS AIRES, en adelante el "MINISTERIO", representado en este acto por el Sr. Ministro de Justicia y Derechos Humanos de la Provincia de Buenos Aires, Dr. JULIO CÉSAR ALAK, (DNI N° 11.870.995), con domicilio legal en la Calle 53 N° 848, Torre 2, Piso 9, de la Ciudad de LA PLATA, Provincia de BUENOS AIRES, en conjunto "LAS PARTES", convienen celebrar el presente PERMISO DE USO PRECARIO Y GRATUITO CON COMPROMISO DE COMPRA, conforme las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Objeto. La "AABE" otorga al "MINISTERIO" a partir de la suscripción del presente, 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 N° 177 de fecha 16 de julio de 2022 (RESFC- 2022-177-APN-AABE#JGM) el uso precario y gratuito del inmueble de propiedad del ESTADO NACIONAL, ubicado en Camino del Buen Ayre S/N°, Localidad WILLIAM CASE MORRIS, Partido de HURLINGHAM, Provincia de BUENOS AIRES, identificado catastralmente como Partido: 135 - Circunscripción: IV - Parcela: 274C; correspondiente al CIE N° 0600005669/2 y que cuenta con una superficie aproximada de SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (75.544 m2), según surge del PLANO-2022-75229461-APN-DSCYD#AABE, que como ANEXO I forma parte integrante de la presente medida.

SEGUNDA: Destino. LAS PARTES acuerdan que el presente permiso tiene como objeto de avanzar con las obras de infraestructura penitenciaria que permitan sumar nuevas plazas de alojamiento.

El "MINISTERIO" no podrá modificar el destino del inmueble otorgado en uso, excepto que medie autorización previa y expresa emitida por la "AABE". LAS PARTES acuerdan que, en atención a la naturaleza del presente permiso, el destino que se proyecta asignársele al inmueble objeto del presente no implicará su incorporación al dominio público municipal y/o provincial.

TERCERA: Delimitación definitiva. La delimitación definitiva del inmueble aludido deberá ser realizada por el "MINISTERIO" 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 inmueble, en zonas próximas a los accesos desde la vía pública, y en posiciones que permitan su completa y correcta visualización peatonal y vehicular, el "MINISTERIO" 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.

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: 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.

SEXTA: Mejoras. El "MINISTERIO" queda autorizado a realizar aquellas mejoras que resulten necesarias en el marco del destino de la CLÁUSULA SEGUNDA a su costa y sin derecho a reembolso alguno por parte del ESTADO NACIONAL, siempre que estas se ajusten a las condiciones de uso del inmueble previstas en el marco del presente convenio, quedando las mejoras, en caso de rescindirse o revocarse el presente Permiso, a favor del ESTADO NACIONAL.

SÉPTIMA: Estado de mantenimiento. El "MINISTERIO" declara conocer y aceptar el estado de mantenimiento, ocupación, aseo y conservación en que se encuentra el inmueble mencionado en la CLÁUSULA PRIMERA, que ambas partes aceptan, aviniéndose al cumplimiento de todas las obligaciones emergentes de la normativa vigente.

OCTAVA: Gastos, permisos y habilitaciones. Serán a cargo del "MINISTERIO" 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 del "MINISTERIO" 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 inmueble objeto del presente. Las conexiones correspondientes a los servicios públicos cuya prestación resulte necesaria para el desarrollo de las actividades previstas en el inmueble otorgado, deberán ser gestionadas por el "MINISTERIO" 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 el "MINISTERIO", de gestionar la baja de los servicios que se instalen y/o contraten en el caso que se deba restituir el inmueble otorgado.

NOVENA: Custodia. El "MINISTERIO" 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 ésta inicie las acciones judiciales pertinentes. En caso de 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.

DÉCIMA: 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 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, 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, el "MINISTERIO" 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. El "MINISTERIO" 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 aavales.

DÉCIMA TERCERA: Compromiso de compra. El "MINISTERIO" tendrá un plazo máximo de CIENTO OCHENTA (180) días para ratificar ante la AABE su compromiso de compra 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", de considerar factible la enajenación, se compromete a tramitar el procedimiento administrativo correspondiente a fin de obtener la pertinente autorización del PODER EJECUTIVO NACIONAL para la venta del inmueble cedido a favor del "MINISTERIO", siempre que se encuentren dadas todas las condiciones para ello, según la normativa vigente.

Se deja constancia que de efectuarse la transferencia de dominio del inmueble objeto del presente Permiso, deberá incluirse en la respectiva Escritura Traslativa de Dominio las restricciones al dominio que pesan sobre dicho inmueble, originadas en que la parcela puede verse afectada por desbordes del Río Reconquista, revistiendo la misma el carácter de inundable.

DÉCIMA CUARTA: Personal Contratado. El personal que se contrate en el marco del proyecto objeto del presente convenio y/o presten servicios a favor del "MINISTERIO" no guardará relación laboral o contractual alguna con la "AABE", siendo obligación del "MINISTERIO" 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 QUINTA: 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 inmueble otorgado, o del mal uso de

los mismos, ya sea ocasionado por el propio "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/o perjuicios, o reclamos laborales que, con motivo del uso del espacio físico otorgado, inicie un eventual damnificado.

DÉCIMA SEXTA: 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 notificada, deberá restituir el inmueble cedido libre de todo ocupante y/o cosas.

DÉCIMA SÉPTIMA: 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 cedido dentro de los DIEZ (10) días de notificada.

DÉCIMA OCTAVA: 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° 177 de fecha 16 de julio de 2022 (RESFC-2022-177-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 NOVENA: 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 2022.