



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Las Malvinas son argentinas

Informe

Número:

Referencia: ANEXO II PERMISO DE USO PRECARIO CON COMPROMISO DE COMPRA AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO/ MINISTERIO DE DESARROLLO DE LA COMUNIDAD DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

ANEXO II

PERMISO DE USO PRECARIO CON COMPROMISO DE COMPRA
AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO/
MINISTERIO DE DESARROLLO DE LA COMUNIDAD 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 (D.N.I. N° 17.287.405), 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 GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES/ MINISTERIO DE DESARROLLO DE LA COMUNIDAD DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, en adelante el “MINISTERIO”, representada en este acto por su Subsecretario de Hábitat de la Comunidad, Sr. Hector Rubén PASCOLINI (DNI N° 12.291.001), con domicilio legal en Calle 55 N° 570 de la Ciudad y Partido de LA PLATA , en conjunto “LAS PARTES”, convienen celebrar el presente PERMISO DE USO, conforme las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Objeto. La “AABE” otorga al “MINISTERIO” a partir de la firma del presente permiso - 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 (texto

ordenado) (RESFC-2022-177-APN-AABE#JGM), el uso precario y gratuito respecto de los sectores del inmueble propiedad del ESTADO NACIONAL, ubicados en calle 86 de la Localidad y Partido de LA PLATA, Provincia de BUENOS AIRES, comprendida dentro del inmueble, en su mayor extensión, correspondiente al AERÓDROMO ELIZALDE, identificado catastralmente como Partido: 55 - Circunscripción: IX - Parcelas: 2711 (parte), 2713 (parte), 2709G (parte), correspondiéndole el CIE 0600079468/3, con una superficie aproximada de DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CON SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (293.062,00 m²), según se detalla en el PLANO-2021-94911354-APN-DSCYD#AABE, que como ANEXO I forma parte integrante del presente instrumento.

SEGUNDA: Destino. “LAS PARTES” acuerdan que el presente permiso tendrá por objeto destinar el inmueble a la ejecución de obras necesarias para la construcción de vivienda y sus infraestructuras de servicios complementarios, como parte del Proyecto de Urbanización Integral del EX AERÓDROMO ELIZALDE. A tal efecto, se autoriza a realizar todas las tareas necesarias a fin de materializar el referido proyecto de loteo y demás acciones complementarias que resulte conducente a dichos fines.

El “MINISTERIO” no podrá modificar el destino de los sectores del inmueble 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 municipal hasta tanto no se concrete, en caso de que así corresponda, la transferencia de dominio del mismo a favor del “MINISTERIO”.

TERCERA: Delimitación definitiva: La delimitación definitiva de los sectores del inmueble 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 de uso, 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 con relación a dicha demarcación.

CUARTA: Placa identificatoria. Dentro de los sectores del inmueble objeto del presente, y en posiciones que permitan su completa y correcta visualización peatonal y vehicular, el “MINISTERIO” deberá colocar TRES (3) placas identificatorias, conforme las especificaciones establecidas en el IF-2021-21817012-APN-DAC#AABE que, como ANEXO II, forman parte integrante del presente.

QUINTA: Estado de Uso. El “MINISTERIO” declara conocer y aceptar el estado de uso, ocupación, aseo y conservación en que se encuentra los sectores del inmueble mencionado en la CLÁUSULA PRIMERA, que ambas partes aceptan, aviniéndose al cumplimiento de todas las obligaciones emergentes de la normativa vigente.

SEXTA: 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, planillas y detalles, 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 de ingeniería a desarrollar, debiendo ajustarse dicho proyecto a la geometría de la superficie de

los inmuebles cedidos 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; 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 y/o provinciales 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" considere necesaria.

Al momento de desarrollar el proyecto y ejecutar la obra, el "MINISTERIO" deberá considerar que parte de las Parcelas 2711 y 2713 se encuentran ubicadas sobre una divisoria de cuenca correspondientes a los arroyos REGIMIENTO y MALDONADO, estando situado sobre la CUENCA ALTA de ambos arroyos. Además, un brazo del arroyo MALDONADO ingresa a estas parcelas, por lo que se deberán tomar recaudos al respecto.

Asimismo, la urbanización planteada podrá ser llevada adelante siempre y cuando se consideren las restricciones sobre los cursos de agua existentes, establecidas por Ley 6253 "LEY DE CONSERVACIÓN DE LOS DESAGÜES NATURALES" y sus disposiciones complementarias y así como asegurar la no inundabilidad, mediante el estudio hidráulico e hidrológico de dichos cursos, que determine la cota mínima de piso habitable.

SÉPTIMA: Gastos, permisos y habilitaciones. Serán a cargo del "MINISTERIO" durante la vigencia del presente Permiso los gastos relacionados con el mantenimiento de los sectores 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 que sean necesarios para la habilitación al uso, permanencia y para regular el desarrollo de las actividades comprendidas en el destino a otorgar a los sectores del inmueble objeto del presente. 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 al momento de restituir los sectores del inmueble otorgado por cualquier causa.

OCTAVA: Mejoras. El "MINISTERIO" 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 al alcance de los proyectos aludidos en las cláusulas precedentes, quedando las mejoras, en caso de rescindirse o revocarse el presente Permiso, a favor del ESTADO NACIONAL.

NOVENA: Custodia. El "MINISTERIO" deberá mantener los sectores del inmueble libres 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 de que la usurpación haya sido ocasionada por culpa o negligencia del "MINISTERIO", este responderá por los daños y perjuicios que deriven de tal usurpación. En el supuesto de abandono del inmueble otorgado, la "AABE" levantará acta dejando constancia de ello y de los materiales y elementos que se encontraren en los mismos, ocupándolos de inmediato y sin más trámite.

DÉCIMA: Inspección. La “AABE” se reserva el derecho a inspeccionar los sectores 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 los sectores del inmueble 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 de los sectores de los inmuebles otorgados 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, 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, 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 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 se contrate en el marco del proyecto objeto del presente permiso 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, para ser entregadas a la “AABE” cuando esta así lo requiera.

DÉCIMA CUARTA: Compromiso de compra. El “MINISTERIO” tendrá un plazo de CIENTO OCHENTA (180) días para ratificar ante la “AABE” su compromiso de compra del sector de inmueble objeto del presente. Oportunamente el “MINISTERIO” se compromete a gestionar todos los actos necesarios para ejercer la compra del sector de inmueble detallado en la CLÁUSULA PRIMERA a los fines de que concrete la transferencia de dominio a favor del Estado Provincial, aviniéndose al pago del precio establecido por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN y aceptado por esta, o el que resulte de su actualización de dicho valor por el paso del periodo de vigencia de dicha valuación. 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 en cuestión a favor del “MINISTERIO”, siempre que se encuentren dadas todas las condiciones para ello, según la normativa vigente.

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 de los sectores del inmueble otorgado, o del mal uso del mismo, ya sea ocasionado por el propio “MINISTERIO”, por las personas a su cargo, por terceros, o por las cosas que se encuentren en los sectores del 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 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 notificado, deberá restituir los sectores del 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 los sectores del inmueble cedido dentro de los DIEZ (10) días de notificado.

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 (texto ordenado) (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, sometiénose 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.