



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

Informe

Número:

Referencia: PERMISO DE USO PRECARIO CON COMPROMISO DE COMPRA AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO/ PROVINCIA DE SAN JUAN

PERMISO DE USO PRECARIO CON COMPROMISO DE COMPRA

AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO/

PROVINCIA DE SAN JUAN

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, la PROVINCIA DE SAN JUAN, en adelante la “PROVINCIA”, representada en este acto por su Ministro de Obras y Servicios Públicos Sr. Julio ORTIZ ANDINO (D.N.I. N° 13.107.147), con domicilio legal en Av. Libertador Gral. San Martín 750 (J5400) Ciudad y Provincia de SAN JUAN, en conjunto “LAS PARTES”, convienen celebrar el presente PERMISO DE USO, conforme las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Objeto. La “AABE” otorga a la “PROVINCIA” 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 un sector de un inmueble propiedad del ESTADO NACIONAL, Ruta Nacional N° 20 Km. 575, de la Localidad y Departamento de SANTA LUCIA, Provincia de SAN JUAN, vinculado al CIE 7000011260/1 y que cuenta con una superficie aproximada de NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SEIS METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (94.206,57 m²), según se detalla en el PLANO-2023-11989130-APN-DSCYD#AABE, que como ANEXO I forma parte integrante del presente instrumento.

SEGUNDA: Destino. “LAS PARTES” acuerdan que el presente permiso tiene como objeto destinar el inmueble al proyecto “Nueva Estación Terminal Central SAN JUAN”.

La “PROVINCIA” no podrá modificar el destino 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 inmueble otorgado, en ningún caso implicará su incorporación al dominio provincial hasta tanto no se concrete, en caso de que así corresponda, la transferencia de dominio del mismo a favor de la “PROVINCIA”.

TERCERA: Delimitación definitiva: La delimitación definitiva del sector del inmueble en trato deberá ser realizada por la “PROVINCIA” y presentada ante esta AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO 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 del sector del inmueble objeto del presente, y en posiciones que permitan su completa y correcta visualización peatonal y vehicular, la “PROVINCIA” 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: Estado de Uso. La “PROVINCIA” recibe de plena conformidad por parte de la “AABE” el 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 del presente permiso y de la normativa vigente.

SEXTA: Proyecto y Ejecución de Obra. La “PROVINCIA” 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, y visada por la autoridad provincial competente: 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 del sector de 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; 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 la “PROVINCIA”, e informado a la “AABE” para su conocimiento y conformidad, en función del proyecto de obra a ejecutarse.

SÉPTIMA: Gastos, permisos y habilitaciones. Serán a cargo de la “PROVINCIA” 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 “PROVINCIA” 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 al sector 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 la “PROVINCIA”, 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 “PROVINCIA” 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 del proyecto aludido en las cláusulas precedentes, quedando las mejoras, en caso de rescindirse o revocarse el presente Permiso, a favor del ESTADO NACIONAL.

NOVENA: Custodia. La “PROVINCIA” deberá mantener el sector del inmueble cedido libres 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 de la “PROVINCIA”, ésta 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 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 PRIMERA: Transferencia del Permiso. Queda expresamente prohibido a la “PROVINCIA” transferir o ceder total o parcialmente los derechos emergentes del presente Permiso, alquilar y/o subalquilar el inmueble otorgado o modificar el destino, salvo autorización previa y por escrito de la “AABE”.

DÉCIMA SEGUNDA: Seguros. La “PROVINCIA” deberá contratar y presentar a la “AABE” dentro del plazo de TREINTA (30) días de la suscripción del presente permiso, 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 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.º 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.º 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 “PROVINCIA” deberá mantener vigente la constitución de los seguros indicados durante la extensión del plazo de vigencia del presente permiso.

DÉCIMA TERCERA: Personal Contratado. El personal que contrate o preste servicios a favor de la

“PROVINCIA” no guardará relación laboral o contractual alguna con la “AABE”, siendo obligación de la primera 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: Compromiso de compra. La “PROVINCIA” tendrá un plazo máximo de CIENTO OCHENTA (180) días para ratificar ante la “AABE” su compromiso de compra del inmueble objeto del presente. Oportunamente la “PROVINCIA” se compromete a gestionar todos los actos necesarios para ejercer la compra del inmueble detallado en la CLÁUSULA PRIMERA a los fines de que concrete la transferencia de dominio de este último a favor de la Provincia, 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 inmueble en cuestión a favor de la “PROVINCIA”, siempre que se encuentren dadas todas las condiciones para ello, según la normativa vigente.

DÉCIMA QUINTA: Responsabilidad. Indemnidad. La “PROVINCIA” 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 del mismo, ya sea ocasionado por la propia “PROVINCIA”, por las personas a su cargo, por terceros, o por las cosas que se encuentren en el sector del inmueble cedido, ya sean sufridos por terceros y/o el ESTADO NACIONAL y/o la “AABE”. Consecuentemente, la “PROVINCIA” deberá mantener indemne a la “AABE” ante cualquier reclamo judicial o extrajudicial por daños y perjuicios que, con motivo del uso de los espacios físicos otorgados, inicie un eventual damnificado.

DÉCIMA SEXTA: Resolución por Incumplimiento. El incumplimiento total o parcial por parte de la “PROVINCIA” de cualquiera de las obligaciones emergentes del presente Permiso, facultará a la “AABE” a resolver el mismo por culpa de la “PROVINCIA” 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 “PROVINCIA” dentro del plazo máximo de DIEZ (10) días de notificada, deberá restituir el sector 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, el mismo deberá restituirse en forma inmediata. La simple comunicación a la “PROVINCIA” de la decisión de revocar, es suficiente para que el mismo se considere extinguido de pleno derecho, debiendo la “PROVINCIA” restituir el sector del 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 (texto ordenado) (RESFC-2022-177-APN-AABE#JGM), que la “PROVINCIA” 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 2023.