

CONVENIO ESPECÍFICO DE COOPERACION ENTRE LA COMISIÓN DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES Y EL ORGANISMO PROVINCIAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA

Entre la Comisión de Investigaciones Científicas de la Provincia de Buenos Aires, en adelante “la CIC”, representada en este acto por su Presidente doctor Carlos María NAÓN, con domicilio legal en calle 526 entre 10 y 11 de la ciudad de La Plata y el Organismo Provincial para la Integración Social y Urbana, en adelante “el OPISU” representada en este acto por su Directora Ejecutiva licenciada Romina BARRIOS, con domicilio legal en calle 6 entre 51 y 53 de la ciudad de La Plata, se conviene en celebrar el presente Convenio Específico de Cooperación, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: Las Partes acuerdan que “La CIC” brindará, a través del Laboratorio de Investigaciones de Territorio y el Ambiente -en adelante LINTA-, los recursos humanos necesarios para la asistencia técnica para el relevamiento y análisis de valores inmobiliarios en el marco de las políticas de integración socio-urbana en Villa Itatí, Quilmes. -----

SEGUNDA: Las partes se comprometen a establecer acciones conjuntas y de intercambio en el marco de los Objetivos que se desarrollaran en el plan de trabajo detallado en el Anexo I; actuando el LINTA de vínculo con otras instituciones y organismos, y otros fines que ambas instituciones reconozcan de interés común. -----

TERCERA: La CIC a través del LINTA, elevará un cronograma de trabajo al OPISU, donde figurarán los términos de referencia y alcances sobre los estudios que se decida realizar sobre el particular. -----

CUARTA: El OPISU, a efectos de transferir los recursos financieros a la CIC, solicitará los informes técnicos que acrediten el avance de las tareas incluidas en el plan de trabajo detallado en el ANEXO I. El mismo será sometido a aprobación por parte de la Dirección Provincial de Sistematización de Datos y Regularización Dominial del OPISU. La CIC entregará al OPISU el

comprobante y/o factura respaldatoria, de acuerdo a la normativa fiscal vigente, de los fondos transferidos a su favor. -----

QUINTA: Para la realización, coordinación, supervisión y control de las actividades resultantes de este Convenio, si las partes lo entendieran necesario, podrán designar mediante Acta Complementaria, un representante titular y uno alterno por cada una de ellas, con los alcances y funciones que en cada caso se determine. -----

SEXTA: Las partes se comprometen a no difundir, bajo ningún aspecto, los conocimientos e informaciones científicas o técnicas adquiridos en cumplimiento del presente Convenio Específico, salvo expreso acuerdo entre las partes, conforme lo establecido en la cláusula Quinta del Convenio marco. -----

SÉPTIMA: Los resultados parciales o definitivos que se logren, que no estén incluidos en la obligación de confidencialidad de la cláusula sexta, podrán ser publicados o dados a conocer por cualquier medio, por las partes, conjunta o separadamente, previa aceptación expresa de la otra parte y con la condición de hacer constar que han sido elaborados en el contexto del presente Convenio. -----

OCTAVA: Este Convenio no limita a ninguna de las partes a establecer otros de similar o distinta índole con otras instituciones o entidades que tengan interés en los mismos fines, sin que esto altere o menoscabe los derechos que el presente otorga a las partes. -----

NOVENA: Este Convenio se celebra por el término de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de la firma del Acta de Inicio de Actividades, firmada por los Representantes, de acuerdo a la previsión contenida en el Anexo I, pudiendo ser ampliado dicho plazo por acuerdo entre las partes, hasta la finalización del proyecto. No obstante, cualquiera de las partes podrá manifestar su intención de rescindirlo unilateralmente sin expresión de causa, mediante preaviso escrito a la otra parte, efectuado con una anticipación de sesenta (60) días. La misma no dará derecho a las partes a reclamar indemnización de ninguna naturaleza. Los trabajos en ejecución, al

producir efecto la rescisión, serán finalizados dentro de los límites permitidos por el aporte financiero realizado. -----

DECIMA: A los efectos de las notificaciones que recíprocamente las partes deben cursarse, las mismas constituyen como domicilios especiales los constituidos en el epígrafe del presente. Asimismo, para cualquier desinteligencia que se genere respecto a la interpretación o ejecución del presente Convenio las partes signatarias, se comprometen a resolver dichas controversias en un marco de cordialidad y buena fe. No obstante, de persistir las mismas las partes acuerdan someterse a lo normado por los artículos 4º y 5º del Decreto Ley N° 7647/70-----

En prueba de conformidad se extiende el presente instrumento digital en la ciudad de La Plata, en las fechas indicadas en las respectivas firmas digitales.

ANEXO I

Plan de Trabajo: Relevamiento y Análisis de Valores Inmobiliarios en el marco de las Políticas de Integración Socio-urbana en Villa Itatí, Quilmes.

1- Finalidad y objeto

La finalidad de la asistencia técnica se vincula con la generación de información básica como insumos estratégicos para las políticas públicas consagradas dentro del régimen de integración socio-urbana (artículo 26, ley provincial 14.449). El objeto de la asistencia a brindar por el Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA-CIC) está referida al diseño de estrategias de relevamiento y análisis de valores inmobiliarios en el contexto de barrios populares, en particular Villa Itatí y los entornos próximos, como insumo para los procesos de reasentamiento, compensación por pérdida de activos de las familias vulnerables, el desarrollo urbano, la construcción de conjuntos habitacionales, y la participación municipal en la valorización inmobiliaria en el marco de las políticas que lleva adelante el Organismo Provincial de Integración Social y Urbana (OPISU).

2- Propósito y objetivos

El propósito de la asistencia técnica es proveer información básica al OPISU y metodologías de relevamiento y análisis de la misma. En este marco, los objetivos específicos de la asistencia técnica son:

- Diseñar una metodología de captura de información atendiendo a las particularidades del mercado inmobiliarios formal e informal en el actual contexto de crisis sanitaria y aislamiento social preventivo y obligatorio (ASPO, Decreto 297/2020).
- Relevar y confeccionar matrices de datos de valores inmobiliarios en función a los requerimientos de las estrategias de intervención del OPISU.
- Relevar y actualizar el stock de oferta de inmuebles en venta y alquiler en el barrio y zona de influencia inmediata.

- Analizar y simular el impacto de incorporar esa información a los procesos de trabajo del OPISU a efectos de brindar recomendaciones respecto a su uso.

3- Componente y resultados

3.1 Análisis preliminar, simulación con datos disponibles y ajuste demanda

Este componente se vincula a la necesidad de ajustar el requerimiento de la demanda en función a las prioridades del OPISU y, al mismo tiempo, realizar un análisis preliminar de la información disponible en el Organismo con el objeto de simular los efectos y/o sesgos de utilizar (con una finalidad multipropósito) la fórmula actual de valuación de inmuebles. Producto principal: ajuste de términos de referencia, análisis de las bases de datos existentes y simulación de uso de la fórmula actual.

3.2 Diseño metodológico para la captura y análisis de información inmobiliaria

Este componente se vincula a la necesidad de revisar y actualizar las metodologías de relevamiento de oferta y precios inmobiliarios de venta y alquiler de distintos tipos de inmuebles tanto dentro como fuera del barrio objeto de análisis. Producto principal: metodología, instrumentos de relevamiento y protocolo de relevamiento.

3.3 Relevamiento y confección de bases de datos georreferenciada

Este componente se vincula con la elaboración, sistematización y compilación de la actualización del relevamiento en Villa Itatí (a cargo del Equipo Territorial del OPISU) y el desarrollo del relevamiento en la zona de influencia inmediata del barrio (a cargo del Equipo del LINTA-CIC). Producto principal: bases de dato georreferenciada, diccionarios de datos, mapas temáticos e informe de resultados y recomendaciones para el uso de los datos.

4- Actividades

4.1 Componente 1. Análisis preliminar, simulación con datos disponibles y ajuste demanda

4.1.1 Reuniones de trabajo y entrevistas con referentes del OPISU para ajustar la encomienda y el diseño metodológico del instrumento de relevamiento y la matriz de datos de valores inmobiliarios según tipo de inmueble a los lineamientos de las políticas del Organismo.

4.1.2 Análisis de las metodologías, procedimientos y fórmulas para la valuación de inmuebles vinculadas a la pérdida de activos que utiliza el OPISU.

4.1.3 Análisis de financiamiento público (nivel de subsidio) que utiliza el OPISU según tipo de inmueble y situación habitacional de origen y solución habitacional de destino (sea definitiva o provisoria).

4.1.4 Evaluación de los instrumentos, registros, relevamiento y bases de datos previas con información de inmuebles en venta o alquiler dentro y fuera del barrio disponibles, utilizadas o implementadas por el OPISU.

4.1.5 Simulación con los datos disponibles en el OPISU del impacto de implementación de la formula actual de valuación de inmuebles en la distintas intervenciones o proceso de gestión en los cuales se había proyectado su uso.

4.2 Componente 2. Diseño metodológico para la captura y análisis inmobiliario

4.2.1 Definición del área de estudio (alcance territorial del relevamiento externo a Villa Itatí), el universo de inmuebles a considerar (terrenos, vivienda, locales, otros) y tipo de oferta (venta y alquiler) en el diseño de metodologías de relevamiento y análisis de los valores inmobiliarios.

4.2.2 Diseño de una metodología específica para el relevamiento continuo de formación de precios inmobiliarios dentro de los barrios en los que interviene el OPISU, que permita registrar la oferta u operaciones inmobiliarias que surgen dentro del barrio sin generar expectativas.

4.2.3 Diseño de una metodología de captura del flujo de oferta y precios inmobiliarios fuera de los barrios en los que interviene el OPISU que permitan seleccionar y evaluar inmuebles a los cuales recurrir en los procesos de reasentamiento, como así también contemplar los valores del contexto urbano (localización según macrozonas) en las que el Organismo debe resolver los reasentamientos o disponer suelo para construir conjuntos habitacionales.

4.3 Componente 3. Relevamiento y bases de datos georreferenciada

4.3.1 Asesoramiento para el relevamiento de oferta o transacciones inmobiliarias a implementar por parte del Equipo Territorial del OPISU en Villa Itatí.

4.3.2 Relevamiento de flujo de oferta y precios inmobiliarios fuera de Villa Itatí a implementar por el Equipo del LINTA.

4.3.3 Integración de los resultados en una única base de datos georreferenciada con variables diferenciadas según oferta intra o extra barrial (con su respectivo diccionario de datos).

4.3.4 Elaboración de mapas temáticos, isolíneas de valores inmobiliarios y mapas de calor, con un análisis preliminar de los resultados obtenidos y de recomendaciones para el uso de los datos.

5- Plazos y cronograma de trabajo

El desarrollo de la asistencia técnica requiere un plazo mínimo de 6 meses de trabajo bajo un esquema flexible de asesoramiento continuo. Esto significa que la redefinición de actividades y productos a incorporar en los informes a entregar al OPISU podrá sufrir ajustes de común acuerdo, según definición de prioridades del Director Provincial de Datos y Regularización Dominial del OPISU y el Director y/o Subdirector del Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente de la Comisión de Investigaciones Científicas.

	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6
Act. 4.1.1	X					
Act. 4.1.2	X	X				
Act. 4.1.3	X	X				
Act. 4.1.4	X	X				
Act. 4.1.5	X	X				
Act. 4.2.1		X	X			
Act. 4.2.2		X	X			
Act. 4.2.3		X	X			
Act. 4.3.1		X	X	X	X	
Act. 4.3.2		X	X	X	X	
Act. 4.3.3					X	X
Act. 4.3.4					X	X

6- Perfil del equipo de trabajo

La Comisión de Investigaciones Científicas de la Provincia de Buenos Aires, aportará recursos humanos del LINTA, con una afectación mensual de 4 personas part time (1 investigador y 3 profesionales de apoyo) con experiencia en la materia, así como el equipamiento técnico necesario para la realización del trabajo de gabinete y de campo. Acorde a las exigencias de la dinámica de trabajo el LINTA podrá redefinir el dimensionamiento del equipo de trabajo, así como la contratación de perfil profesional específico según requerimiento puntual y/o vinculación con otros Centros Propios o Centros Asociados a CIC.

7- Presupuesto

El Organismo Provincial para la Integración Social y Urbana (OPISU) deberá proveer los recursos financieros para la realización del trabajo, los que ascienden a la suma de PESOS TRECIENTOS SESENTA MIL (\$360.000). Los mismos se efectivizarán mediante pago mensual de PESOS SESENTA MIL (\$60.000), previa certificación de tareas y aprobación de informes parciales por parte del Director Provincial de Sistematización de Datos y Regularización Dominial del OPISU.



G O B I E R N O D E L A P R O V I N C I A D E B U E N O S A I R E S
2020 - Año del Bicentenario de la Provincia de Buenos Aires

Hoja Adicional de Firmas
Convenio con Firma Conjunta

Número:

Referencia: CONVENIO ESPECIFICO ENTRE CIC Y OPISU

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 8 pagina/s.