

26/10/2021

LA PLATA,

VISTO los expedientes N° EX-2019-05130282-GDEBA-DPTAAARBA y N° 22700-3587/21 (EX-2021-25609605-GDEBA-DPTAAARBA), y

CONSIDERANDO:

Que por los expedientes citados en el visto, tramita el contrato de locación del inmueble con destino al Centro de Servicio Local Oriente, de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires;

Que mediante Disposición SEAyT N° 185/18, se aprobó el contrato de locación del inmueble sito en Avenida Santamarina N° 470, de la localidad de Oriente, partido de Coronel Dorrego, celebrado entre esta Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires y Natalia Araceli Inchausti, en su calidad de cesionaria de los derechos locativos que surjan del mismo y apoderada de Stella Maris Gutiérrez, propietaria del bien locado (orden 2);

Que el vencimiento del contrato de referencia operó el día 12 de enero de 2020, de acuerdo al plazo de locación establecido en su cláusula sexta "*el contrato se realiza por el término de veinticuatro (24) meses, a partir del día 12 de enero 2018*";

Que se expidió la Dirección de Recursos Inmobiliarios Fiscales, manifestando que no existe disponibilidad de inmuebles con los requisitos necesarios para la presente (orden 6);

Que ante la consulta efectuada por esta Agencia de Recaudación, la titular del inmueble remitió la propuesta económica de renovación por la suma

mensual de pesos doce mil (\$12.000), por el término de veinticuatro (24) meses (orden 19);

Que el Departamento Estudios Valuatorios, dependiente de la Gerencia de Catastro Multifinanciero, estableció un valor locativo mensual de pesos treinta y tres mil (\$33.000) (orden 26);

Que, posteriormente, la Dirección Técnica Pericial de Fiscalía de Estado consideró como valor de tasación el monto de pesos doce mil (\$12.000) mensuales (orden 35);

Que teniendo en cuenta lo informado por la citada Dirección Técnica Pericial, la Gerencia de Adquisiciones y Contrataciones aceptó la oferta de pesos doce mil (\$12.000) mensuales, por el término de veinticuatro (24) meses a partir del 12 de enero de 2020 (orden 40);

Que a orden 74 la propietaria del inmueble ha remitido nueva propuesta económica de renovación, por un importe mensual de pesos dieciséis mil (\$16.000);

Que la Gerencia de Adquisiciones y Contrataciones realizó una nueva contraoferta de pesos trece mil doscientos (\$13.200) mensuales, la cual fue rechazada por la titular de dominio, quien reiteró la propuesta de pesos dieciséis mil (\$16.000) mensuales, resultando aceptada por la citada Gerencia (órdenes 76, 80 y 82);

Que, dado el estado de las actuaciones y la imperiosa necesidad de regularizar la situación contractual en dicha localidad, esta autoridad entiende razonable el valor acordado, considerando la escasa oferta de inmuebles aptos, los constantes incrementos en los valores locativos del mercado y el costo que ocasionaría una eventual mudanza;

Que se dio cumplimiento al artículo 6° de la Ley N° 13.074 (órdenes 89 y 143);

Que se ha acompañado la Valuación Fiscal del año en curso del inmueble en cuestión y su respectivo informe de dominio (orden 87 y 142);

Que se ha anexado el proyecto de contrato, objeto de las presentes actuaciones (orden 91);

Que ha dictaminado Asesoría General de Gobierno (ACTA-2021-11799267-GDEBA-DLEAGG), intervenido Contaduría General de la Provincia (IF-2021-14007823-GDEBA-CGP) y ha dado vista Fiscalía de Estado (VT-2021-15725350-GDEBA-SSAYCFDE) (órdenes 96, 107 y 117);

Que ha intervenido la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles a orden 123;

Que el Departamento Presupuesto ha procedido a efectuar la imputación preventiva del gasto y ha dado intervención a la Dirección de Áreas Económicas, de Producción de Infraestructura y Servicios Públicos del Ministerio de Hacienda y Finanzas, en el marco de lo establecido en el artículo 15 de la Ley N° 13.767 de Administración Financiera y su reglamentación (órdenes 129 y 133);

Que se ha dado cumplimiento con lo requerido por el artículo 37 de la Ley N° 11.904 (conforme las modificaciones introducidas por la Ley N° 15.079 - artículo 121) y la Resolución Normativa N° 55/20 de esta Agencia de Recaudación (orden 140);

Que en orden 144 se ha agregado el contrato de locación suscripto entre la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, representada en dicho acto por la Responsable del Centro de Servicio Local Oriente, Marcela Rosa Abossio (Resolución Interna N° 324/15) DNI 18.219.317, y por la otra parte, Stella Maris Gutiérrez, DNI 11.494.117, titular del bien en cuestión, por un monto mensual de pesos dieciséis mil (\$16.000), por el término de veinticuatro (24) meses, a partir del día 12 de enero de 2020, y demás especificaciones obrantes en el referido contrato;

Que llegada esta instancia y conforme a lo dispuesto por la Ley N° 13.981 y el Anexo Único del Decreto Reglamentario N° DECRE-2020-605-GDEBA-GPBA, corresponde dictar el acto administrativo que apruebe el contrato de

locación del inmueble ubicado en la localidad de Oriente, partido de Coronel Dorrego;

Por ello,

**EL GERENTE GENERAL DE ADMINISTRACIÓN
DISPONE**

ARTÍCULO 1º. Aprobar, bajo la exclusiva responsabilidad del funcionario que invoca la causal de excepción prevista por el artículo 18 inciso 2º apartado L) de Ley N° 13.981 y el Anexo I del Decreto Reglamentario N° DECTO-2019-59-GDEBA-GPBA, el contrato de locación, cuyo ejemplar forma parte integrante de la presente, correspondiente al inmueble ubicado en la calle Avenida Santamarina N° 470, de la localidad de Oriente, partido de Coronel Dorrego, suscripto por la Responsable del Centro de Servicio Local Oriente, Marcela Rosa Abossio (Resolución Interna N° 324/15) DNI 18.219.317, y por la otra parte, Stella Maris Gutiérrez, DNI 11.494.117, titular del bien, por un monto mensual de pesos dieciséis mil (\$16.000), por el término de veinticuatro (24) meses, a partir del día 12 de enero de 2020, por la suma total de pesos trescientos ochenta y cuatro mil (\$384.000), por los motivos expuestos en los considerandos de la presente.

ARTÍCULO 2º. El gasto que demande el cumplimiento de lo dispuesto en la presente será atendido con cargo a la siguiente imputación: Presupuesto General Ejercicio 2021 -Ley N° 15.225- Jurisdicción 8 - Entidad 21 - Categoría de Programa PRG 1 - Subprograma 2 - Actividad 1- Finalidad 1 - Función 5 - Fuente de Financiamiento 1.3 - Inciso 3 - Partida Principal 2 - Partida Parcial 1, por la suma de pesos trescientos setenta y ocho mil ciento treinta y tres con treinta y tres centavos

(\$378.133,33). Presupuesto General Ejercicio 2022: Inciso 3 - Partida Principal 2 - Partida Parcial 1, por la suma de pesos cinco mil ochocientos sesenta y seis con sesenta y siete centavos (\$5.866,67).

ARTÍCULO 3º. Registrar, notificar al Fiscal de Estado, a la Dirección de Recursos Inmobiliarios Fiscales, a la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles y a la locadora. Publicar en el SINDMA. Cumplido archivar.

CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLES

En la localidad de Oriente partido de Coronel Dorrego, a los ¹⁵ días del mes de ~~SEPTIEMBRE~~ 2021, entre la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, en adelante "LA LOCATARIA", representada en este acto por la Responsable del Centro de Servicio Local Oriente Marcela Rosa Abossio (Resolución Interna N° 324/15) DNI 18.219.317, con domicilio legal en la calle 45 entre 7 y 8, 1° piso, corredor C, oficina 106 C de la ciudad de La Plata, por una parte, y por la otra parte Stella Maris Gutiérrez, DNI 11494117, en su carácter de titular de dominio del bien objeto del presente contrato, en adelante "LA LOCADORA", con domicilio legal en Sección Quintas N° 0, de la localidad y partido de Oriente y con domicilio electrónico en transportemary@hotmail.com; convienen en celebrar el presente Contrato de locación de inmueble, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones: -----

Primera: LA LOCADORA cede en locación a LA LOCATARIA y ésta lo recibe en tal carácter, el inmueble ubicado en la Avenida Santamarina N° 470, de la localidad de Oriente, partido de Coronel Dorrego, cuyo dominio se encuentra inscripto bajo la matrícula N° 2.577, de Coronel Dorrego, siendo su nomenclatura catastral: Circunscripción XIII, Sección A, Manzana 33, Parcela 8-b, partida N° 022-21072. LA LOCATARIA manifiesta que la recepta con destino de oficinas públicas y afines, quedando estrictamente prohibido cualquier cambio de destino.-----

Segunda: La realización en el bien locado de alguna actividad diversa de la pactada como destino de la locación, autorizará a LA LOCADORA a considerar rescindida la locación. LA LOCATARIA no podrá introducir mejoras, ni modificaciones de ninguna naturaleza, sin el previo consentimiento por escrito de LA LOCADORA. Sin perjuicio de lo expuesto, LA LOCATARIA podrá, al finalizar el presente contrato, retirar todas aquellas mejoras cuya naturaleza lo permitan. -----

Tercera: El inmueble objeto del presente contrato se trata de una construcción desarrollada en planta baja y está compuesto por un salón para atención al público,

MARCELA ROSA ABOSSIO
Firma Responsable
Centro Servicio Local
ORIENTE - ARBA

Abossio
13/09/21

Gutiérrez Stella Maris
11494117

sanitarios y un office. La superficie locada es de 261 metros cuadrados aproximadamente. -----

Cuarta: LA LOCATARIA recibe el mencionado inmueble -con todos sus accesorios-, en condiciones de habitabilidad y de conformidad por haberlo visitado con anterioridad, en buen estado de conservación, seguridad e higiene; debiendo ser reintegrado al vencimiento contractual en las mismas condiciones, conforme su uso y destino. Será por cuenta exclusiva de LA LOCADORA los gastos necesarios para mantener el inmueble en buen estado de conservación conforme al artículo 18 apartado 2°, inciso L, acápite "Locación de Inmuebles" punto II del Anexo I Decreto Reglamentario N° DECTO-2019-59-GDEBA-CPBA, quedando a cargo de la misma la ejecución de las siguientes obras: a) Reparación de filtraciones. b) Reparación de cielorraso afectado por filtraciones y pintura en ese sector; c) Terminación de tareas en tabique divisorio (emplacado + puerta), debiendo estar culminadas las mismas en el plazo de noventa (90) días corridos contados a partir de la notificación del acto administrativo que apruebe el presente contrato, bajo apercibimiento de iniciar acciones legales en su contra por los daños y perjuicios que pudiera ocasionar. -----

Quinta: Sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula cuarta, LA LOCADORA autoriza, en el caso de ser necesario a LA LOCATARIA, a realizar la instalación, por sí o por intermedio de terceros, de los elementos pertinentes para la prestación de los servicios propios que resultan del destino estipulado en la cláusula primera, pudiendo desempeñarse las tareas necesarias en lo que hace al uso del espacio aéreo de la propiedad en cuestión. -----

Sexta: El contrato se realiza por el término de veinticuatro (24) meses, a partir del día 12 de enero de 2020. Asimismo, LA LOCATARIA podrá, con la conformidad de EL LOCADOR, prorrogar el presente contrato por el término de doce (12) meses. ----

Séptima: El precio de esta locación se fija en la cantidad de pesos dieciséis mil (\$16.000) mensuales, pagaderos en forma adelantada entre el primero y el décimo día hábil de cada mes. El pago se practicará en el domicilio de LA LOCATARIA o donde ésta indique. Sin perjuicio de lo expuesto, las partes acuerdan que LA

MARCELA ROSA ABOSSIO
Firma Responsable
Centro Servicio Local
ORIENTE - ARBA

[Handwritten signature]

11494117

Chiriacet Stella Maris

LOCATARIA podrá efectuar el pago del alquiler mensual con un plazo de gracia de hasta quince (15) días corridos adicionales al establecido en el párrafo anterior. -----

Octava: Desde la entrega de la tenencia del inmueble se encuentra a cargo de **LA LOCATARIA**, el pago de los siguientes conceptos: a) los servicios de luz; b) gas natural; c) teléfono; d) expensas ordinarias comunes, si las hubiere. **LA LOCATARIA** transferirá la titularidad de estos servicios públicos a su nombre en las respectivas compañías y reparticiones, siendo a su cargo los pagos de todos ellos, hasta tanto no presente por ante el domicilio de **LA LOCADORA** los pertinentes certificados de "corte" de los servicios citados. En el caso que el inmueble cuente con medidor del servicio de agua corriente o se conectare con posterioridad, **LA LOCATARIA** quedará obligada al pago de dicho servicio. -----

Novena: Para el cobro de los alquileres, intereses y/o cualquier otra suma que adeudare **LA LOCATARIA**, queda convenida la vía ejecutiva judicial. La falta de pago de tres (3) mensualidades, habilitará entablar las demandas de cobro de alquileres y/o desalojo contra **LA LOCATARIA**. La falta de cumplimiento por parte de **LA LOCATARIA** de cualquiera de las cláusulas y obligaciones emergentes del presente contrato, facultan a **LA LOCADORA** a rescindir el presente contrato por culpa de **LA LOCATARIA**, previa intimación fehaciente para que en el plazo perentorio de diez (10) días se ajuste a derecho. -----

Décima: **LA LOCADORA** no será responsable por ninguna de las consecuencias dañosas que puedan sufrir los dependientes o visitantes de **LA LOCATARIA**, ya sean estas en sus personas o en sus patrimonios, como resultado de cualquier accidente o siniestro que pudiera ocurrir en el inmueble locado, durante la vigencia del contrato o la efectiva ocupación del inmueble por parte de **LA LOCATARIA**. En caso de surgir desperfectos o daños estructurales en la propiedad, **LA LOCATARIA** deberá comunicarlos sin demora a **LA LOCADORA**, quien deberá resolver los problemas a su entera costa. Si la/s causa/s del/los desperfecto/s fueren debidas al uso anormal del inmueble o de sus accesorios, la reparación estará a cargo de **LA LOCATARIA**. -----

Arriba
 MARCELA ROSA BOSSI
 Firma Responsable
 Centro Servicio Local
 ORIENTE - ARBA

Contrata Stella Maris
 1/19/17

Décima Primera: El presente contrato se encuentra alcanzado por las disposiciones del artículo 9° de la Ley N°13.981.-----

Décima Segunda: LA LOCATARIA conforme lo autorizado por el artículo 7° inciso a) de la Ley N°13.981 tendrá la prerrogativa de interpretar los contratos, revocarlos por razones de interés público, decretar su suspensión o rescisión, y determinar los efectos de éstas. El ejercicio de esta prerrogativa no generará derecho a indemnización alguna por parte del locador, conforme lo dispuesto en el inciso 2°, apartado L, párrafo IV del Anexo I del Decreto Reglamentario N° DECTO-2019-59-GDEBA-CPBA. La rescisión se operará a partir del último día del mes en que ella se hubiere decidido, pero será requisito indispensable la entrega o consignación de las llaves del inmueble al locador, acto que se legalizará mediante acta que levantará la Repartición que utilice el bien locado y que será suscripta por el funcionario que autorice el Titular de la misma y por LA LOCADORA o quien lo represente.-----

Décima Tercera: El presente contrato se encuadra en las disposiciones del artículo 18, apartado 2°, inciso L), de la Ley N°13981 y su Decreto Reglamentario N° DECTO-2019-59-GDEBA-CPBA y legislación concordante y complementaria.-----

Décima Cuarta: Toda cuestión judicial que se suscite en torno a los procedimientos de selección previstos en la Ley N° 13.981, normas reglamentarias y complementarias, así como a los contratos que se perfeccionen bajo su vigencia, quedarán sometidas única y expresamente a la jurisdicción de los Tribunales Contenciosos Administrativos de la Provincia de Buenos Aires.-----

Décima Quinta: El presente contrato se firma "ad referéndum" del Acto Administrativo que así lo apruebe.-----

En prueba de conformidad y para su estricto cumplimiento, se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.-----



Gutierrez Stella Maris
21494117

Abossio
18219317

MARCELA ROSA ABOSSIO
Firma Responsable
Centro Servicio Local
ORIENTE - ARBA