17/09/2021

LA PLATA,

VISTO los expedientes N° 22700-3240/21 y N° EX-2020-08371814-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 Balcarce, de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires;

Que mediante Disposición SEAyT N° 431/19, se aprobó el contrato de locación del inmueble sito en Avenida González Chaves N° 449, de la localidad y partido de Balcarce, celebrado entre esta Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires y Miguel Ángel Corbalán y Sara Ester Roza, en su calidad de propietarios del bien en cuestión (orden 2);

Que el vencimiento del contrato de referencia operó el día 17 de septiembre 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 17 de septiembre de 2018.*";

Que se ha expedido la Dirección de Recursos Inmobiliarios Fiscales, manifestando que no existe disponibilidad de inmuebles con los requisitos necesarios para la presente (orden 7);

Que atento a la consulta efectuada por esta Agencia de Recaudación, los titulares del inmueble han remitido la propuesta económica de renovación por la suma mensual de pesos noventa mil (\$90.000), por el término de veinticuatro (24) meses (orden 19);

Que el Departamento Estudios Valuorios, dependiente de la Gerencia de Catastro Multifinanciero, ha establecido un valor locativo mensual de pesos ochenta y cuatro mil (\$84.000), siendo considerado razonable por la Dirección Técnica Pericial de Fiscalía de Estado (órdenes 24 y 32);

Que la Gerencia de Adquisiciones y Contrataciones, ha realizado una contraoferta de pesos setenta y cinco mil (\$75.000) mensuales, por el término de treinta y seis (36) meses a partir del día 17 de septiembre de 2020, la cual fue rechazada por los titulares del inmueble, quienes ofrecieron nueva propuesta económica de pesos ochenta y dos mil quinientos (\$82.500), por el término de veinticuatro (24) meses (órdenes 38/39);

Que teniendo en cuenta lo informado por los citados organismos de tasación, la referida Gerencia aceptó la propuesta ofrecida de pesos ochenta y dos mil quinientos (\$82.500), por el término de veinticuatro (24) meses (orden 41);

Que ha intervenido la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles a orden 89;

Que en orden 104 los titulares de dominio manifestaron la decisión de no renovar el respectivo contrato;

Que a orden 118 los propietarios del inmueble han remitido nueva propuesta económica de renovación, por un importe mensual de pesos ciento diez mil (\$110.000), por el término de veinticuatro (24) meses;

Que intervino nuevamente el Departamento Estudios Valuorios, estableciendo un valor locativo mensual de pesos ciento diez mil (\$110.000), siendo considerado razonable por la Dirección Técnica Pericial de Fiscalía de Estado (órdenes 126 y 133);

Que en orden 139 se adjunta la aceptación, por parte de la Gerencia de Adquisiciones y Contrataciones, de la propuesta de renovación ofrecida por un monto de pesos ciento diez mil (\$110.000), por el término de veinticuatro (24) meses a partir del día 17 de septiembre de 2020;

Que se dio cumplimiento al artículo 6° de la Ley N° 13.074 (órdenes 140 y 185);

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 141);

Que se ha acompañado la Valuación Fiscal del año en curso del inmueble en cuestión (orden 144);

Que a orden 146 se ha acompañado el nuevo proyecto de contrato a celebrarse entre Silvana Valeria Saaby, en representación de la Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires, y Miguel Ángel Corbalán y Sara Ester Roza, titulares del bien, por un monto de pesos ciento diez mil (\$110.000) mensuales, por el término de 24 meses a partir del día 17 de septiembre de 2020.

Que ha dictaminado Asesoría General de Gobierno (ACTA-2021-21063057-GDEBA-DLEAGG), intervenido Contaduría General de la Provincia (IF-2021-22391777-GDEBA-CGP) y ha dado vista Fiscalía de Estado (VT-2021-22535501-GDEBA-SSAYCFDE) (órdenes 151, 161 y 169);

Que el Departamento Presupuesto ha procedido a efectuar la imputación del 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 176 y 180);

Que se agregó el informe de dominio correspondiente al inmueble objeto de la presente contratación (orden 184);

Que el Departamento Gestión de Adquisiciones y Contrataciones ha informado que, en el marco del artículo 1218 del Código Civil y Comercial de la Nación, se gestionaron los pagos de los cánones locativos por la ocupación efectiva del inmueble durante el período comprendido entre los meses de septiembre

(proporcional) de 2020 a junio de 2021, por la suma total de pesos cuatrocientos veinticuatro mil quinientos ochenta (\$424.580) (orden 186);

Que en orden 187 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 Balcarce, Silvana Valeria Saaby (Resolución Interna N° 307/18), DNI 26.043.881, y por la otra parte, Miguel Ángel Corbalán, DNI 17.502.127 y Sara Ester Roza, DNI 20.522.559, en su carácter de titulares del bien en cuestión, por un monto mensual de pesos ciento diez mil (\$110.000), por el término de veinticuatro (24) meses a partir del día 17 de septiembre 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 y partido de Balcarce;

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 Avenida González Chaves N° 449, de la localidad y partido de Balcarce, suscripto por la Responsable del Centro de Servicio Local Balcarce, Silvana Valeria Saaby (Resolución Interna N° 307/18), DNI

26.043.881, y por la otra parte, Miguel Ángel Corbalán, DNI 17.502.127 y Sara Ester Roza, DNI 20.522.559, en su carácter de titulares del bien, por un monto mensual de pesos ciento diez mil (\$110.000), por el término de veinticuatro (24) meses a partir del día 17 de septiembre de 2020, por la suma total de pesos dos millones seiscientos cuarenta mil (\$2.640.000), por los motivos expuestos en los considerandos de la presente.

ARTÍCULO 2º. Oportunamente el locador deberá emitir las pertinentes notas de crédito a favor de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, por los importes percibidos en el marco de lo dispuesto por el artículo 1218 del Código Civil y Comercial de la Nación, por la suma total de pesos cuatrocientos veinticuatro mil quinientos ochenta (\$424.580), por los motivos expuestos en los considerandos de la presente.

ARTÍCULO 3º. 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 Nº 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 un millón doscientos setenta y seis mil setecientos cincuenta y tres con treinta y tres centavos (\$1.276.753,33). Presupuesto General Ejercicio 2022: Inciso 3 - Partida Principal 2 - Partida Parcial 1, por la suma de pesos novecientos treinta y ocho mil seiscientos sesenta y seis con sesenta y siete centavos (\$938.666,67).

ARTÍCULO 4º. 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 y partido de Balcarce a los 01 días del mes de septiembre de 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, Silvana Valeria Saaby (Resolución Interna N° 307/18), DNI 26.043.881 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, los cónyuges en primeras nupcias Miguel Ángel Corbalán, DNI 17.502.127 y Sara Ester Roza, DNI 20.522.559, en su carácter de titulares del dominio del bien objeto del presente contrato con domicilio legal en la calle 36 N°8 25, de la localidad y partido de Balcarce y con domicilio electrónico en miguelcorbalan65@yahoo.com.ar, en adelante "LA LOCADORA"; 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 Avenida González Chaves N° 449, de la localidad y partido de Balcarce, cuyo dominio se encuentra inscripto bajo la matrícula N°328/1 de Balcarce, siendo su nomenclatura catastral: Circunscripción I, Sección A, Manzana 73, Parcela 14, U.F. 1, Polígono 00-01 y 00-03, partida N° 008-6478. 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 cuenta con una superficie de 307 metros cuadrados aproximadamente, ubicados en planta baja y primer piso.-----

Cuarta: LA LOCATARIA recibe el mencionado inmueble -con todos sus accesorios- desocupado, 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: tratamiento de superficies afectadas por humedad ascendente y pintura general de todo el local, 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.-----

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 17 de septiembre de 2020. Asimismo, LA LOCATARIA podrá, con la conformidad de LA LOCADORA, prorrogar el presente contrato por el término de 12 meses. -----

Séptima: El precio de esta locación se fija en la cantidad de pesos ciento diez mil (\$110.000) 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 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**. -----

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. -----

Miguel Angel Corrobian
DNI 17502127

SARA E. ROZA
DNI 20522559

Silvana V. SAABY
Firma Autorizada - Centro
de Servicio Local Balcarce
ARBA

26043381