

16/11/2021

LA PLATA,

VISTO los expedientes N° EX-2021-03182881-GDEBA-DPTAAARBA y N° 22700-4038/21 (EX-2021-28980413-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 Ramallo, de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires;

Que mediante Disposición SEAyT N° 157/19, se aprobó el contrato de locación del inmueble sito en la calle Belgrano N° 1018, de la localidad y partido de Ramallo, celebrado entre esta Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires y Juan Carlos Fontana, en nombre y representación de los propietarios del bien locado (orden 2);

Que posteriormente, por Disposición SEAyT N° 453/20, se aprobó el uso de la opción de prórroga establecida en el citado contrato de locación;

Que en consecuencia, el vencimiento del contrato de referencia operó el día 1° de noviembre de 2021, de acuerdo al plazo de locación establecido en su cláusula sexta *"el contrato se realiza por el término veinticuatro (24) meses, a partir del día 1° de noviembre de 2018. Asimismo, LA LOCATARIA podrá, con la conformidad de EL LOCADOR, prorrogar el presente contrato por el término de doce (12) meses"*;

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

Que ante la consulta efectuada por esta Agencia de Recaudación, el apoderado de los titulares del inmueble remitió la propuesta económica de renovación por la suma mensual de pesos ochenta y cinco mil (\$85.000), por el término de veinticuatro (24) meses (orden 21);

Que el Departamento Estudios Valuorios, dependiente de la Gerencia de Catastro Multifinalitario, estableció un valor locativo mensual de pesos cincuenta mil (\$50.000), por el término de veinticuatro (24) meses, y de pesos sesenta y cinco mil (\$65.000) mensuales, por el término de treinta y seis (36) meses, siendo considerado razonable por la Dirección Técnica Pericial de Fiscalía de Estado (órdenes 26 y 33);

Que la Gerencia de Adquisiciones y Contrataciones realizó una contraoferta de pesos cuarenta y tres mil (\$43.000) mensuales, por el término de veinticuatro (24) meses a partir del día 1° de noviembre de 2021, la cual fue rechazada por el apoderado de los titulares del inmueble (órdenes 39/40);

Que la citada Gerencia efectuó una nueva contraoferta de pesos cincuenta mil (\$50.000) mensuales, conforme el valor determinado por parte de los citados organismos de tasación, la cual no fue aceptada por el apoderado, quien ofreció propuesta de pesos sesenta y cinco mil (\$65.000) mensuales (órdenes 42/43);

Que el Departamento Servicios e Infraestructura, dependiente de la Gerencia de Logística y Servicios Generales, informó que los gastos que ocasionaría una eventual mudanza equivaldrían a un monto de pesos seiscientos nueve mil setecientos cincuenta y uno (\$609.751), que prorrateado en veinticuatro (24) meses equivaldrían a pesos veinticinco mil cuatrocientos seis con veintinueve centavos (\$25.406,29) mensuales (orden 50);

Que la Gerencia de Adquisiciones y Contrataciones, teniendo en cuenta lo informado por el citado Departamento, realizó una contraoferta de pesos cincuenta y cinco mil (\$55.000) mensuales, la cual fue rechazada por el apoderado, quien remitió nueva propuesta de pesos sesenta mil (\$60.000) mensuales, la cual resultó aceptada por la referida Gerencia (órdenes 53/54 y 56);

Que se dio cumplimiento al artículo 6° de la Ley N° 13.074 (órdenes 58 y 111);

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 61);

Que se ha acompañado la Valuación Fiscal del año en curso del inmueble en cuestión y su respectivo informe de dominio (orden 64 y 110);

Que se ha anexado el proyecto de contrato, objeto de las presentes actuaciones (orden 66);

Que ha intervenido la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles a orden 70;

Que ha dictaminado Asesoría General de Gobierno (ACTA-2021-23860479-GDEBA-DLEAGG), intervenido Contaduría General de la Provincia (IF-2021-24913162-GDEBA-CGP) y ha dado vista Fiscalía de Estado (VT-2021-25445164-GDEBA-SSAYCFDE) (órdenes 75, 85 y 94);

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 102 y 106);

Que en orden 112 se ha agregado el contrato de locación suscripto entre la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, representada en dicho acto por el Responsable del Centro de Servicio Local Ramallo, Claudio Alberto Giolito (Resolución Interna N° 328/18) DNI 22.052.366, y por la otra parte Juan Carlos Fontana DNI 4.677.108, en nombre y representación de Carlos Daniel Fontana, María Cecilia Fontana y Ernesto Oscar Fontana, propietarios del inmueble, quien asimismo resulta ser cesionario de los derechos y acciones que le pertenecen a los titulares en virtud del citado contrato, por un monto mensual de pesos sesenta mil (\$60.000), por el término de veinticuatro (24) meses, a partir del día 1° de noviembre de 2021, 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 Ramallo;

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 Belgrano N° 1018, de la localidad y partido de Ramallo, suscripto por el Responsable del Centro de Servicio Local Ramallo, Claudio Alberto Giolito (Resolución Interna N° 328/18) DNI 22.052.366, y por la otra parte Juan Carlos Fontana DNI 4.677.108, en nombre y representación de Carlos Daniel Fontana, María Cecilia Fontana y Ernesto Oscar Fontana, propietarios del inmueble, quien asimismo resulta ser cesionario de los derechos y acciones que le pertenecen a los titulares en virtud del citado contrato, por un monto mensual de pesos sesenta mil (\$60.000), por el término de veinticuatro (24) meses, a partir del día 1º de noviembre de 2021, por la suma total de pesos un millón cuatrocientos cuarenta mil (\$1.440.000), 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 ciento veinte mil (\$120.000). Presupuesto General Ejercicio 2022: Inciso 3 - Partida Principal 2 - Partida Parcial 1, por la suma de pesos setecientos veinte mil (\$720.000). Presupuesto General Ejercicio 2023: Inciso 3 - Partida Principal 2 - Partida Parcial 1, por la suma de pesos seiscientos mil (\$600.000).

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 Ramallo, a los 11 días del mes de octubre de 2021, entre la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, en adelante "LA LOCATARIA", representada en este acto por el Responsable del Centro de Servicio Local Ramallo, Claudio Alberto Giolito (Resolución Interna N° 328/18) DNI 22.052.366, 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, Juan Carlos Fontana, DNI 4.677.108, en nombre y representación de Carlos Daniel Fontana, DNI 20.642.642, y María Cecilia Fontana, DNI 22.753.099, -en virtud del Poder General de Administración y Disposición pasado por escritura número ciento veinte ante Milena García, Notaria Adscripta del Registro número dos del partido de San Nicolás de los Arroyos -, y de Ernesto Oscar Fontana DNI 4.686.084 - conforme Carta Poder de Administración, certificada por Sabina Inés Turrini, Notaria Adscripta del Registro número dos del partido de Ramallo, cotitulares de dominio del bien objeto del presente contrato, en adelante "LA LOCADORA", con domicilio legal en calle Belgrano N° 1018 de la localidad y partido de Ramallo, y con domicilio electrónico en estudiofon@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 calle Belgrano N° 1018 de la localidad y partido de Ramallo, cuyo dominio se encuentra inscripto bajo la matrícula N° 9299 de Ramallo, siendo su nomenclatura catastral: Circunscripción I, Sección B, Manzana 106, Parcela 7 c, partida N° 087-3492. LA LOCATARIA manifiesta que la recepta con destino de oficinas públicas y afines, quedando estrictamente prohibido cualquier cambio de aquel. -----

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

Claudio Alberto GIOLITO
Responsable Centro de
Servicio Local Ramallo
ARBA

Claudio Alberto Giolito

Juan Carlos Fontana

Ernesto Oscar Fontana

Ernesto Oscar Fontana

Ernesto Oscar Fontana

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 está desarrollado en planta baja, y cuenta con una superficie de 323 metros cuadrados, siendo la superficie ofrecida en alquiler de 195 metros cuadrados cubiertos. -----

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. -----

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 1° de noviembre de 2021. Asimismo, **LA LOCATARIA** podrá, con la conformidad de **LA LOCADORA**, prorrogar el presente contrato por el término de doce (12) meses. -

Séptima: El precio de esta locación se fija en la cantidad de pesos sesenta mil (\$60.000), 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. -----

[Handwritten signature]
 Director Alberto Centeno
 Responsable Centro de
 Servicio Local Ramallo
 ARBA

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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. -----

Claudio Alberto
Responsable Servicio C3
Servicio Local Ramallo
ARBA

M. C. C. C. C.

Resolución

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: Carlos Daniel Fontana DNI 20.642.642, María Cecilia Fontana DNI 22.753.099 y Ernesto Oscar Fontana DNI 4.686.084, ceden a favor de Juan Carlos Fontana DNI 4.677.108, todos los derechos y acciones emergentes del presente contrato de locación, suscribiendo al pie de este acuerdo.-----

Décima Cuarta: 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 Quinta: 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 Sexta: 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.-----

Alberto GIOLITO
Secretario Local Remate
ARBA

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Alberto GIOLITO
Responsable Centro de
Servicio Local Remate
ARBA

CARLOS D. FONTANA DNI 20 642 642
MARIA C. FONTANA DNI 22 753 099

JUAN C. FONTANA
DNI 4 677 108

ERNESTO O. FONTANA
DNI 4 686 084