

16/10/2024

LA PLATA,

VISTO los expedientes N° EX-2024-19250188-GDEBA-DPTAAARBA y N° 22700-18772/2024 (EX-2024-33074050-GDEBA-DPTAAARBA), mediante los cuales tramita el contrato de locación del inmueble con destino al Centro de Servicio Local Henderson, partido de Hipólito Yrigoyen, de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, y

CONSIDERANDO:

Que mediante Disposición Propia SEAyT N° 127/22, se aprobó el contrato de locación del inmueble sito en la calle Rivadavia N° 467, de la localidad de Henderson, partido de Hipólito Yrigoyen, celebrado entre esta Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires y por la otra parte, Sergio José Almirall, en su carácter de cotitular de dominio del bien objeto del presente contrato (v. orden 4);

Que el vencimiento del contrato de referencia operará el día 7 de diciembre de 2024, de acuerdo al plazo de locación establecido en su cláusula sexta "*El contrato se realiza por el término de treinta y seis (36) meses, a partir del 7 de diciembre de 2021*" (v. orden 4);

Que atento a la consulta efectuada por esta Agencia de Recaudación, el propietario del inmueble ha remitido la pretensión económica de renovación por la suma mensual de pesos setecientos cincuenta mil (\$750.000), para un contrato de treinta y seis (36) meses, con ajuste semestral (v. orden 17);

Que se expidió la Dirección de Abordaje Territorial, dependiente de la Dirección Provincial de Recursos Inmobiliarios Fiscales, manifestando que no existe disponibilidad de inmuebles con los requisitos necesarios para la presente gestión (v. orden 22);

Que el Departamento Estudios Valuatorios, dependiente de la Gerencia de Catastro Multifinlatario y la Dirección Técnica Pericial de Fiscalía de Estado, realizaron las correspondientes tasaciones del inmueble (v. órdenes 29 y 36);

Que la Gerencia de Adquisiciones y Contrataciones realizó una oferta por el monto mensual de pesos setecientos cincuenta mil (\$750.000), para un contrato de treinta y seis (36) meses, a partir del día 7 de diciembre de 2024, con ajuste semestral, según el Índice de actualización mensual de alquileres recomendado por el Organismo Provincial de Contrataciones, que implica el promedio ponderado móvil al cincuenta por ciento (50%) del Índice de precios al consumidor (IPC) - Nivel General y el Índice de Salarios – Salario total registrado, ambos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), tomándose el promedio de los últimos tres (3) meses a partir del último publicado, conforme lo dispuesto por la Ley N° 13.981 y el Anexo I del DECTO-2019-59-GDEBA-GPBA y sus modificatorias, siendo la misma aceptada por la titular del inmueble (v. ordenes 42 y 44);

Que se adunó la Valuación Fiscal del año en curso y el Informe de Dominio correspondiente al inmueble objeto de la presente contratación (v. ordenes 50 y 51);

Que se acompañó el proyecto de contrato a celebrarse entre esta Agencia de Recaudación y por la otra parte, Sergio José Almirall, en su carácter de cotitular de dominio del bien en cuestión (v. orden 52);

Que ha dictaminado Asesoría General de Gobierno, intervenido Contaduría General de la Provincia y tomado vista Fiscalía de Estado (v. órdenes 58, 62 y 63);

Que el Departamento Presupuesto procedió a efectuar la correspondiente imputación preventiva del gasto (v. orden 72);

Que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 135 de la Ley N° 15.479, se suspende la aplicación para el presente procedimiento de lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley N° 11.904 (conforme las modificaciones introducidas por la Ley N° 15.079 - artículo 121-);

Que se adjuntó la correspondiente constancia de inscripción de AFIP (v. orden 76);

Que se dio cumplimiento al artículo 6° de la Ley N° 13.074 (v. órdenes 46 y 78);

Que se adjuntó el contrato de locación suscripto entre la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, representada, por el Responsable del Centro de Servicio Local Henderson, Alejandro Pablo Di Pietro (Resolución Interna N° 293/19) DNI 23.624.016, por una parte y por la otra parte, Sergio José Almirall DNI 14.860.813, en su carácter de cotitular de dominio del bien locado, por la suma mensual de pesos setecientos cincuenta mil (\$750.000), a partir del 7 de diciembre de 2024, por el término de treinta y seis meses (36) meses de duración, con ajuste semestral según el Índice de actualización mensual de alquileres recomendado por el Organismo Provincial de Contrataciones y demás especificaciones obrantes en el referido contrato (v. orden 79);

Que la presente se dicta conforme lo dispuesto por la Ley N° 13.981 y el Anexo II del Decreto Reglamentario N° DECTO-2019-59-GDEBA-GPBA y sus modificatorias;

Por ello,

**EL GERENTE GENERAL DE ADMINISTRACIÓN
DISPONE**

ARTÍCULO 1°. Aprobar bajo la exclusiva responsabilidad del funcionario que invoca la causal de excepción prevista por el artículo 18, inciso 2°, apartado L) de Ley N° 13.981 y el Anexo I del Decreto Reglamentario N° DECTO-2019-59-GDEBA-GPBA y sus modificatorias, el contrato de locación cuyo ejemplar forma parte integrante de la presente, correspondiente al inmueble ubicado en la calle Rivadavia N° 467, de la localidad de Henderson, partido de Hipólito Yrigoyen, suscripto por el Responsable del Centro de Servicio Local, Alejandro Pablo Di Pietro (Resolución Interna N° 293/19) DNI 23.624.016, por una parte y por la otra parte, Sergio José Almirall DNI 14.860.813, en su carácter de cotitular de dominio del bien locado, por la suma mensual de pesos setecientos cincuenta mil (\$750.000), para un contrato de treinta y seis (36) meses, a partir del día 7 de diciembre de 2024, con ajuste semestral, según el Índice de actualización mensual de alquileres recomendado por el

Organismo Provincial de Contrataciones, que implica el promedio ponderado móvil al cincuenta por ciento (50%) del Índice de precios al consumidor (IPC) - Nivel General y el Índice de Salarios – Salario total registrado, ambos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), tomándose el promedio de los últimos tres (3) meses a partir del último publicado, conforme lo dispuesto por la Ley N° 13.981 y el Anexo I del DECTO-2019-59-GDEBA-GPBA y sus modificatorias, por los motivos expuestos en los considerandos de la presente.

ARTÍCULO 2°. El gasto que demande el cumplimiento de lo dispuesto en la presente será atendido con cargo a la siguiente imputación: Presupuesto General Ejercicio 2023 - Ley N° 15.394 - Prorrogado para el Ejercicio 2024 por Decreto N° 12/2024 del Gobierno de la Provincia de Buenos Aires: Presupuesto General Ejercicio 2024: Jurisdicción 8 - Entidad 21 - Categoría de Programa PRG 1 - Subprograma 2 - Actividad 1 - Finalidad 1 - Función 5 - Fuente de Financiamiento 11 - Inciso 3 - Partida Principal 2 - Partida Parcial 1, por la suma de pesos seiscientos mil (\$600.000). Presupuesto General Ejercicio 2025: Jurisdicción 8 - Entidad 21 - Categoría de Programa PRG 1 - Subprograma 2 - Actividad 1 - Finalidad 1 - Función 5 - Fuente de Financiamiento 13 - Inciso 3 - Partida Principal 2 - Partida Parcial 1, por la suma de pesos tres millones novecientos mil (\$3.900.000), ascendiendo a la suma total de pesos cuatro millones quinientos mil (\$4.500.000).

ARTÍCULO 3°. Instruir a la Gerencia de Adquisiciones y Contrataciones a establecer, para los semestres subsiguientes de vigencia del presente contrato, los nuevos montos locativos actualizados conforme al índice recomendado por el Organismo Provincial de Contrataciones - OPC -, elaborado y publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

ARTICULO 4°. Registrar, notificar al Fiscal de Estado, a la Dirección de Abordaje Territorial de la Dirección Provincial de Recursos Inmobiliarios Fiscales y a la locadora. Publicar en el SINDMA. Cumplido archivar.

CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLES

En la localidad de Henderson, partido de Hipólito Yrigoyen, a los días **25** del mes de **SEPTIEMBRE** de 2024, 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 Henderson, Alejandro Pablo Di Pietro (Resolución Interna N° 293/19) DNI 23.624.016, 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, Sergio José Almirall DNI 14.860.813, en su carácter de cotitular de dominio del bien objeto del presente contrato, con domicilio legal en la calle Rivadavia N° 451, de la localidad de Henderson, partido de Hipólito Yrigoyen, y con domicilio electrónico en qual.super@gmail.com, 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 la calle Rivadavia N° 467, de la localidad de Henderson, partido de Hipólito Yrigoyen, cuyo dominio se encuentra inscripto bajo la Matrícula N° 3.013 de Hipólito Yrigoyen, siendo su nomenclatura catastral: Circunscripción V, Sección A, Manzana 40, Parcela 14 a, partida N° 119-1180. **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 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 652 metros cuadrados, siendo la superficie ofrecida en alquiler de aproximadamente 140 metros cuadrados en planta baja. -----


 Alejandro P. DI PIETRO
 Responsable de Centro de
 Servicio Local H. Yrigoyen
 ARSA
 23624.016
 Hipólito Yrigoyen
 Sergio J. Almirall
 14860813

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 inciso 2°, apartado L, acápite "Locación de Inmuebles" punto II del Anexo I Decreto Reglamentario N° DECTO-2019-59-GDEBA-GPBA. -----

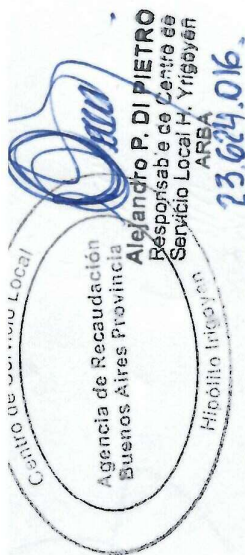
Quinta: Sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula cuarta, LA LOCADORA autoriza, en el caso de ser necesario a LA LOCATARIA, a realizar la instalación, por sí o por intermedio de terceros, de los elementos pertinentes para la prestación de los servicios propios que resultan del destino estipulado en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

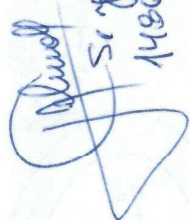
Sexta: El contrato se realiza por el término de treinta y seis (36) meses, a partir del 07 de diciembre de 2024. Asimismo, LA LOCATARIA podrá, con la conformidad de LA LOCADORA, prorrogar el presente contrato por el término de doce (12) meses. -

Séptima: El precio de esta locación se fija en la cantidad de pesos setecientos cincuenta mil (\$750.000), para los primeros seis (6) meses de vigencia de este contrato. Para los períodos posteriores, el precio locativo mensual será actualizado para cada período de seis (6) meses, utilizando el Índice de actualización mensual de alquileres recomendado por el Organismo Provincial de Contrataciones, que implica el promedio ponderado móvil al cincuenta por ciento (50%) del Índice de precios al consumidor (IPC) - Nivel General y el Índice de Salarios – Salario total registrado, ambos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), tomándose el promedio de los últimos tres (3) meses a partir del último publicado, conforme lo dispuesto por la Ley N° 13.981 y el Anexo I del DECTO-2019-59-GDEBA-GPBA y sus modificatorias. LA LOCATARIA deberá comunicar a LA LOCADORA el importe que resulte, dando intervención a la Dependencia

[Firma manuscrita]
Sergio J. Alvarez
19660873






 Sergio J. Almirall
 14960213

competente para su correspondiente pago. Por último, dicho precio convenido para esta locación será pagadero conforme lo prescripto por el artículo 23 de la Ley N° 13.981 y el Anexo I del DECTO-2019-59-GDEBA-GPBA. El pago se efectuará en la cuenta declarada por **LA LOCADORA** a tales efectos. -----

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 artículo 18, inciso 2°, apartado L, párrafo IV del Anexo I del Decreto Reglamentario N° DECTO-2019-59-GDEBA-GPBA. 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: La copropietaria María Elena Almirall, DNI 10.095.529, expresa su conformidad a la celebración de la presente locación de manera exclusiva, por parte de Sergio José Almirall, DNI 14.860.813, suscribiendo al pie de este acuerdo. -----

Décima Cuarta: El presente contrato se encuadra en las disposiciones del artículo 18, inciso 2°, apartado L), de la Ley N° 13.981 y su Decreto Reglamentario N° DECTO-2019-59-GDEBA-GPBA 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 Juzgados en lo Contencioso Administrativo del Departamento Judicial La Plata. -----

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

Sergio J. Almirall
14.860.813

Agencia de Recaudación
Buenos Aires Pro.
Alejandro P. DI PIETRO
Responsable de Centro de
Servicio Local H. Yrigoyen
ARBA
23.624.016

Hipódromo
Centro de Servicio Local

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

[Handwritten signature]
Sergio J. Almira
14960813



[Handwritten signature]
ALMIRAL, MARIA ELENA
DNI = 10095529