

22/07/2021

LA PLATA,

VISTO los expedientes N° 22700-2479/21 (EX-2021-17298309-GDEBA-DPTAAARBA) y N° EX-2020-26439610-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 Chascomús, de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires;

Que mediante Disposición Propia SEAyT N° 166/20, se aprobó el contrato de locación del inmueble sito en la calle Belgrano N° 17, de la localidad y partido de Chascomús, celebrado entre esta Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires y Miguel Alfredo Hernández, en su carácter de apoderado y cónyuge de la propietaria del bien locado (orden 2);

Que el vencimiento del contrato de referencia operó el día 7 de junio de 2021, 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 7 de junio de 2019.";

Que se expidió la Dirección de Recursos Inmobiliarios Fiscales, manifestando que no existe disponibilidad de inmuebles con los requisitos necesarios para la presente (orden 8);

Que, atento a la consulta efectuada por esta Agencia de Recaudación, el apoderado de la titular del inmueble ha remitido la propuesta

económica de renovación por la suma mensual de pesos sesenta y cinco mil (\$65.000), por el término de veinticuatro (24) meses (orden 20);

Que el Departamento Estudios Valuatorios, dependiente de la Gerencia de Catastro Multifinanciero, estableció un valor locativo mensual de pesos sesenta y cinco mil quinientos (\$65.500) (orden 24);

Posteriormente, la Dirección Técnica Pericial de Fiscalía de Estado consideró como valor de tasación el monto de pesos sesenta y cinco mil quinientos (\$65.500) mensuales, por el término de veinticuatro (24) meses, y de pesos setenta y siete mil (\$77.000) mensuales, por el término de treinta y seis (36) meses (orden 32);

Que la Gerencia de Adquisiciones y Contrataciones, conforme el valor determinado por parte de los citados organismos de tasación, aceptó la propuesta económica de renovación del contrato por un monto mensual de pesos sesenta y cinco mil (\$65.000), por el término de veinticuatro (24) meses a partir del 7 de junio de 2021 (orden 38);

Que se ha acompañado la valuación Fiscal del año en curso del inmueble en cuestión (orden 43);

Que dictaminó Asesoría General de Gobierno (ACTA-2021-06006321-GDEBA-DLEAGG), intervino Contaduría General de la Provincia (IF-2021-10433499-GDEBA-CGP) y dio vista Fiscalía de Estado (VT-2021-12817816-GDEBA-SSAYCFDE) (órdenes 52, 65 y 76);

Que se ha anexado el proyecto de contrato, objeto de las presentes actuaciones (orden 55);

Que intervino la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles en el orden 83;

Que el Departamento Presupuesto procedió a efectuar la imputación preventiva del gasto y dio 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 89 y 93);

Que se dio cumplimiento al artículo 6° de la Ley N° 13.074 (órdenes 97 y 101);

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 98);

Que se agregó el informe de dominio correspondiente al inmueble objeto de la presente contratación (orden 100);

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 junio (proporcional) y julio de 2021, por la suma total de pesos ochenta y cuatro mil seiscientos (\$84.600) (orden 102);

Que en orden 103 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 Chascomús, Juan Manuel Cuello (Resolución Interna N° 145/17), DNI 26.842.528, y por la otra parte, Miguel Alfredo Hernández, DNI 17.919.861, en su carácter de apoderado de la titular del bien locado, por un monto mensual de pesos sesenta y cinco mil (\$65.000), por el término de veinticuatro (24) meses a partir del 7 de junio 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° DECTO-2020-605-GDEBA-GPBA, corresponde dictar el acto administrativo que apruebe el contrato de locación del inmueble ubicado en la localidad y partido de Chascomús;

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 calle Belgrano N° 17, de la localidad y partido de Chascomús, suscripto por el Responsable del Centro de Servicio Local Chascomús, Juan Manuel Cuello (Resolución Interna N° 145/17), DNI 26.842.528, y por la otra parte, Miguel Alfredo Hernández, DNI 17.919.861, en su carácter de apoderado de la titular del bien locado, por un monto mensual de pesos sesenta y cinco mil (\$65.000), por el término de veinticuatro (24) meses a partir del 7 de junio de 2021, por la suma total de pesos un millón quinientos sesenta mil (\$1.560.000), 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 ochenta y cuatro mil seiscientos (\$84.600), 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 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 cincuenta y siete mil cuatrocientos (\$357.400). Presupuesto General Ejercicio 2022: Inciso 3 - Partida Principal 2 - Partida Parcial 1, por la suma de pesos setecientos ochenta mil (\$780.000). Presupuesto General Ejercicio 2023: Inciso 3 - Partida Principal 2 - Partida Parcial 1, por la suma de pesos trescientos treinta y ocho mil (\$338.000).

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 ciudad de Chascomús a los siete (7) días del mes de julio de 2021, 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 Chascomús Juan Manuel Cuello (Resolución Interna N° 145/17) DNI 26842528, 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 Miguel Alfredo Hernández DNI 17.919.861, casado en primeras nupcias con Lorenza María Aprile DNI 21.664.465 titular del dominio y en su carácter de apoderado de la misma, conforme Poder General Amplio de Administración pasado por escritura número doscientos ante Juan M. Etchepare, Notario titular del Registro número seis del Distrito Notarial de Chascomús, que declara se encuentra vigente; con domicilio legal en la calle Lastra N° 115 de la localidad y partido de Chascomús y con domicilio electrónico en loraprile@hotmail.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 Belgrano N° 17, de la localidad y partido de Chascomús, cuyo dominio se encuentra inscripto bajo la matrícula N° 22.518, siendo su nomenclatura catastral: Circunscripción I, Sección A, Manzana 75, Parcela 5d, partida N° 027-2.606. **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

Miguel Alfredo Hernández
17.919.861

[Firma]
21664465

Juan M. Cuello
26842528

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 desarrolla en planta baja y primer piso, cuenta con once oficinas, cinco baños, un office y depósito, con una superficie aproximada cubierta de 217 metros cuadrados. -----

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 total de veinticuatro (24) meses, a partir del día 7 de junio de 2021. **LA LOCATARIA** podrá con la conformidad de la **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 sesenta y cinco mil (\$ 65.000) 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. -----

[Handwritten signature]
26891528
266465

[Handwritten signature]
1191986-1

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 lacado, 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.-----

Mano
1988151
14918861

[Signature]
21664465

[Signature]
26842528

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. -----

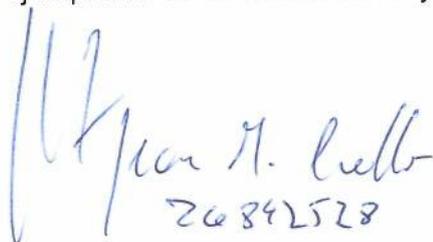
Décima Tercera: Lorenza María Aprile, DNI 21.664.465, cede a favor de Miguel Alfredo Hernández DNI 17.919.861, todos los derechos y acciones emergentes del presente contrato de locación, suscribiendo al pie de este acuerdo. -----

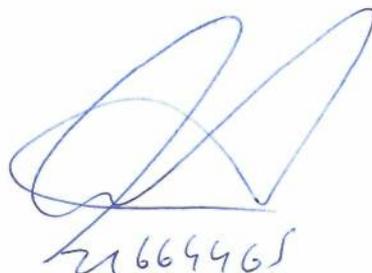
Décima Cuarta: El presente contrato se encuadra en las disposiciones del artículo 18, apartado 2°, inciso L), de la Ley N°13981 y su Decreto Reglamentario N° DECTO-2019-59-GDEBA-CPBA y legislación concordante y complementaria. -----

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. -----


Juan M. Cello
26842528


21664465


17919861