



Tapiales, 29 de noviembre de 2021

VISTO:

La Actuación CMC N° 809/1992, el Registro Público para la Implantación de Actividades en las Zonas Internas del Mercado Central de Buenos Aires, el Estatuto y el Convenio de Creación de la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires y la sesión de Directorio de fecha 29 de noviembre de 2021, según Acta N° 2094 del libro respectivo, y;

CONSIDERANDO:

Que, por Resolución CMC N.° 392/09 se modificó y extendió un Contrato de Concesión de Obra a favor de Inmobiliaria El Mundo S.A. (Código de Usuario 3912) sobre los espacios identificados como TI220E, TI220F, TI220G, TI220H, PEV300, PEV100, PEV500, ESTP01, ESTP03 y ESTP05, que se suscribió el 4 de diciembre de 2009;

Que por resolución 453/12 se modificó y extendió el contrato que fuera suscripto el 4 de diciembre de 2009, estableciéndose el 15 de enero de 2023 como fecha de finalización del vínculo contractual;

Que conforme se dispusiera en la Resolución CMC N.° 351/2017 las obras ejecutadas por la Usuaría se consideraron completamente amortizadas, circunstancia que determinó el momento de activación del contrato, de modo que comenzó a regirse según las normas de la Concesión de Uso;
Que en la citada Resolución se aprobaron nuevas obras, a cargo del Concesionario, por un valor de \$ 37.000.000 (pesos treinta y siete millones;
Que ese monto fue adelantado por la Concedente, en atención al interés de mantener una óptima funcionalidad de la Feria Minorista, que requería de urgentes mejoras;

Que, para la adecuación del canon, que pasaba de ser uno de obra a uno de uso, se previó que se aumentaría una suma mensual de \$ 616.667.- (pesos seiscientos diecisiete mil seiscientos sesenta y siete), resultante de dividir el monto adelantado por la Concedente en sesenta cuotas iguales y consecutivas;

Que, surge del informe producido por la Gerencia de Administración General que existe una deuda de \$ 27.109.522,85 (pesos veintisiete millones ciento nueve mil quinientos veintidós con ochenta y cinco centavos) en concepto de cánones impagos, que incluyen el adicional pactado de \$ 616.667, y una suma de 6.961.309,20 (pesos seis millones novecientos sesenta y un mil trescientos nueve con veinte centavos) en concepto de Adicional de Tasa Retributiva de Servicios por recolección de residuos, ambos importes calculados al 30 de noviembre de 2021;

Que la suma total adeudada por ambos conceptos recién detallados asciende a \$ 33.060.832,04 (pesos treinta y tres millones sesenta mil ochocientos treinta y dos con cuatro centavos);

Que según informa Central Servicios Sociedad del Estado se registra en cabeza de INMOBILIARIA EL MUNDO S.A. una deuda de \$... en concepto de

servicios eléctricos;

Que en reiteradas oportunidades se han efectuado intimaciones de pago;

Que se ha intimado, bajo apercibimiento de clausura e inhabilitación para operar el 4 de mayo de 2020; el 5 de enero de 2021; el 25 de junio de 2021; 1° de octubre de 2021 y 24 de noviembre de 2021;

Que, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Cuarta del contrato suscripto, se ha configurado con creces la mora del Concesionario que habilita al organismo a declarar la caducidad del Contrato de Concesión y recuperar los espacios que fueran su objeto;

Que, conforme la normativa del organismo, referida en el Contrato de Concesión y por tanto conocida y consentida por el Concesionario, corresponde la rescisión contractual por mora del concesionario, así como la fijación de un plazo para la devolución del predio a la Concedente;

Que, en cumplimiento de las normas referidas, esta Administración decreta la caducidad del Contrato de Concesión de Uso otorgado a INMOBILIARIA EL MUNDO S.A. con causa en el incumplimiento de sus obligaciones de pago;

Que la Gerencia de Proyectos y la Gerencia de administración General deberán calcular los ajustes de canon correspondientes a los años 2020 y 2021, que no fueron efectuados oportunamente, en consideración a las negociaciones que existieron para llegar a un acuerdo;

Que el monto resultante de ambos ajustes debe incorporarse como saldo deudor en la cuenta corriente de la empresa;

Que, la usuaria ha incumplido también, con el pago de la cuota mensual de \$ 616.667, cuyo origen fue el monto de dinero que adelantó la Concedente para finalizar las obras;

Que ese monto debía abonarse por la empresa en sesenta cuotas iguales y consecutivas, y que la Gerencia de Administración General deberá calcular el saldo restante adeudado, para la liquidación final de la cuenta corriente;

Que, en cumplimiento de la normativa vigente y de las intimaciones que se le cursaron a la Concesionaria, se procederá a la clausura inmediata de la Feria Minorista;

Que, si la Concesionaria no devolviera los espacios, una vez cumplido el plazo previsto para ello, se procederá a ejecutar el desalojo administrativo, bajo apercibimiento de solicitar judicialmente el desalojo en virtud de lo dispuesto por la Ley N.° 17.091 de Restitución de Inmuebles Fiscales cedidos por contratos de concesión;

Que la citada disposición legal ordena que, efectuada la presentación requerida, los jueces, sin más trámite, ordenarán el lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública, sin perjuicio de las acciones de orden pecuniario que pudieran corresponder a ambos contratantes;

Que, en el caso, no puede soslayarse que en los espacios concesionados funciona una Feria Minorista, que reúne un importante número de

subconcesionarios que ofrecen, en locales y puestos, sus productos y servicios;
Que de ningún modo podría la Administración dejar de contemplar esa circunstancia y permitir que tantos comerciantes se vieran perjudicados por la renuencia al pago de la Concesionaria INMOBILIARIA EL MUNDO S.A.;
Que, esta Administración desconoce de qué modo los subconcesionarios se han vinculado jurídicamente con la Concesionaria, cuál resulta ser la naturaleza de su ocupación, el estado de sus cuentas corrientes, etc.;
Que, es preciso destacar que, no resulta conveniente privar a estos comerciantes de desarrollar las actividades que les son propias y que les generan su subsistencia y la de sus empleados;
Que, por tales consideraciones, la Administración, a través del área competente, se contactará con cada uno de los ocupantes de los puestos y locales de la Feria Minorista, a los fines de empadronarlos y generar un registro completo;
Que se otorgará a favor de los ocupantes un permiso de uso precario, condicionado a la entrega de la documentación necesaria, para lo que contarán con un plazo de 60 (sesenta) días corridos;
Que, a partir de este acercamiento, se les hará saber que deberán tratar directamente con la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires;
Que, una vez entregada la documentación pertinente se otorgará a su favor un Permiso de Uso;
Que, se pondrá en conocimiento de los ocupantes que, no deberán efectuar más pagos de cánones por la ocupación de sus locales y puestos a la Concesionaria INMOBILIARIA EL MUNDO S.A., en virtud de detentar un vínculo directo con la Concedente;
Que de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 6 inciso 1) del Estatuto de esta Corporación, es deber del Directorio decidir sobre todos y cada uno de los puntos que hacen al objeto de la Corporación;
Que la Gerencia de Administración General propicia el acto;
Que la Unidad Legal y Técnica ha tomado la intervención de su competencia;
Que la Gerencia de Asuntos Jurídicos ha emitido el correspondiente dictamen previo;

Por ello,

**y en ejercicio de las atribuciones que le son propias
EL DIRECTORIO DE LA CORPORACION DEL MERCADO
CENTRAL DE BUENOS AIRES**

R E S U E L V E:

Artículo1º: *Clausurar las oficinas administrativas que, en la Feria Minorista, ocupa la Concesionaria INMOBILIARIA EL MUNDO S.A, en atención a la cuantiosa deuda acumulada. Autorizar la continuidad de la operatoria comercial de los ocupantes de los locales y puestos de la citada Feria.*

Artículo2º: *Rescindir la Concesión de Uso otorgada mediante Resolución CMC N° 453/12 a favor de Inmobiliaria El*

Mundo S.A. (Código de Usuario 3912 respecto de los espacios TI220E, TI220F, TI220G, TI220H, PEV300, PEV100, PEV500, ESTP01, ESTP03 y ESTP05, instrumento que fuera otorgado mediante resolución CMC 438/06, modificado y extendido mediante resolución CMC 392/09, en virtud del incumplimiento de la Cláusula Cuarta, por falta de pago de sus obligaciones pecuniarias.

- Artículo3º:** Otorgar un plazo de cinco (5) días corridos, para que INMOBILIARIA EL MUNDO S.A. proceda a la desocupación del espacio, y su restitución a esta Administración, bajo apercibimiento de realizar el desalojo administrativo y de resultar imprescindible se requerirá judicialmente la aplicación de la Ley N.º 17.091 de Restitución de Inmuebles Fiscales Cedidos por Contratos de Concesión.
- Artículo4º:** Instruir a la Gerencia de Proyectos y Desarrollo a que empadrene a todos los ocupantes y genere a su favor permisos de uso precario.
- Artículo5º:** Otorgar a los ocupantes un plazo de sesenta (60) días corridos a efectos que entreguen la documentación que se les requerirá, a los fines de preparar los Permisos de Uso sobre los locales o puestos que ocupen.
- Artículo6º:** Instruir a la Gerencia de Administración a que proceda a hacer la liquidación final de la cuenta corriente de INMOBILIARIA EL MUNDO S.A. a los efectos de certificar la deuda total de la misma. A estos fines deberá efectuar la readecuación de los cánones correspondientes a los períodos 2020 y 2021, tal como se prevé en la resolución 421/2019.
- Artículo7º:** La certificación final de deuda se notificará a la deudora a efectos de perseguir su cobro. Esta certificación se remitirá a la Gerencia de Asuntos Jurídicos a los fines de su ejecución.
- Artículo8º:** Notificar a la usuaria a través de la Gerencia de Proyectos y Desarrollo, con transcripción del Artículo 14 del Estatuto del organismo.
- Artículo9º:** Dese al Registro de Resoluciones, comuníquese y pase a sus efectos a las Áreas pertinentes. Cumplido, archívese.