

CONTRATO DE LOCACIÓN

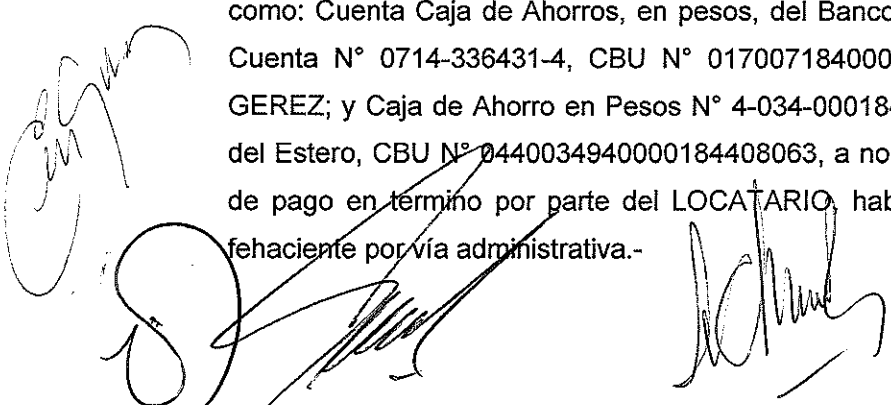
En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a los 7 días del mes de julio del año 2022, entre el **INSTITUTO DE OBRA SOCIAL DE LAS FUERZAS ARMADAS (IOSFA)**, CUIT N° 30-71429214-1, con domicilio en Juan José PASO 551 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representado en este acto por el Presidente del IOSFA Sr. Darío Hugo DÍAZ PÉREZ, DNI N° 8.575.984, conforme RESOL-2020-2-APN-MD de fecha 7 de enero de 2020, en adelante llamado EL LOCATARIO por una parte, y por la otra parte los Sres. Manuel Alejandro GEREZ, argentino, soltero, DNI N° 24.519.681 y Fernando Emmanuel GEREZ, argentino, soltero, DNI 30.918.158 como titulares de la propiedad y la Señora Nieve del Valle GRIMALDI, DNI N° 5.688.903, como titular de usufructo, todos con domicilio en Moreno Sur 652, Piso 1, Dpto. "A", B° Centro de la ciudad de Santiago del Estero, de la provincia homónima, en adelante llamado EL LOCADOR, han convenido en celebrar el presente contrato de locación, que se regirá por las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación y la Ley N° 27.551, y por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: EL LOCADOR cede en locación a EL LOCATARIO, para uso, instalación y funcionamiento de la Delegación Provincial IOSFA Santiago del Estero, el inmueble ubicado en la calle Moreno Sur N° 275 Planta Baja, B° Centro de la ciudad de Santiago del Estero, de la provincia homónima y que consta de las medidas, superficies, instalaciones que figuran y se detallan en el ANEXO 1, el cual forma parte del presente contrato. -

SEGUNDA: El término de la locación se conviene en TREINTA Y SEIS (36) meses corridos, y comenzara a regir a partir del día 1 de junio del año 2022 venciendo el día 31 de mayo 2025, con opción a prórroga por TREINTA Y SEIS (36) meses más. -

TERCERA: El precio de la locación se pacta en la suma total de **PESOS CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL CON 00/100 (\$198.000,00)** mensuales para los primeros **DOCE (12)** meses de contrato. El canon se actualizará de forma anual, en razón del índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible de los trabajadores estables del RIPTE, elaborado y publicado el mes anterior de efectuar el incremento del valor locativo, por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).-

CUARTA: Dichos importes deberán ser abonados por mes adelantado, del PRIMERO al DIEZ de cada mes, mediante transferencia o depósito bancario en la cuenta de EL LOCADOR, denominada como: Cuenta Caja de Ahorros, en pesos, del Banco BBVA Frances, sucursal Santiago del Estero, Cuenta N° 0714-336431-4, CBU N° 0170071840000033643146, a nombre de Manuel Alejandro GEREZ; y Caja de Ahorro en Pesos N° 4-034-0001844080-6, Banco Hipotecario, sucursal Santiago del Estero, CBU N° 0440034940000184408063, a nombre de Fernando Emmanuel GEREZ. La falta de pago en término por parte del LOCATARIO, habilitará al LOCADOR a realizar una intimación fehaciente por vía administrativa.-



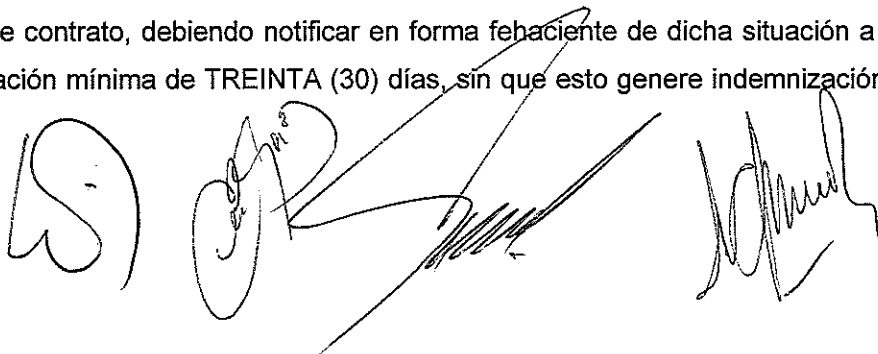
QUINTA: EL LOCATARIO recibe el inmueble en perfecto estado de aseo y conservación, y se obliga a restituirlo en idénticas condiciones, limpio y libre de cosas y objetos personales, con la totalidad de las instalaciones detalladas en el **ANEXO 1** funcionando, salvo deterioros originados por el normal uso y el paso del tiempo. -

SEXTA: Queda convenido que los gastos por servicios de agua, luz, gas y tasa municipal (alumbrado barrido y limpieza), serán abonados por EL LOCATARIO y el impuesto inmobiliario será abonado por EL LOCADOR. -

SEPTIMA: EL LOCATARIO deberá abonar a LOS LOCADORES en calidad de **depósito de garantía** la suma de **PESOS CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL CON 00/100 (\$198.000,00)** de lo cual se mantiene lo ya abonado con fecha 1 de junio de 2019, por la suma de **PESOS OCHENTA Y DOS MIL 00/100 (\$82.000,00)**, correspondiendo abonar la diferencia de **PESOS CIENTO DIESISEIS MIL CON 00/100 (\$116.000,00)**, el cual será depositado en la cuenta de los locadores, indicada en la cláusula cuarta, sirviendo el comprobante de depósito y este contrato de suficiente recibo. Este Depósito no gozará de interés alguno, ni podrá aplicarse al pago de alquileres y deberá ser reintegrado a EL LOCATARIO a la finalización del presente contrato. -

OCTAVA: EL LOCATARIO, previa conformidad fehaciente emitida por EL LOCADOR podrá efectuar sobre el inmueble que se contrata, las modificaciones que sean indispensables para adaptarlo a sus servicios, sin que ello importe obligación de su parte de devolver el local a su anterior estado en ocasión de desocupar la propiedad, la que será devuelta en el estado en que se encuentra sin ulteriores responsabilidades por parte de EL LOCATARIO. En caso de que dichas modificaciones - previamente autorizadas por EL LOCADOR- requieran modificar los planos municipales, de habilitación u otros, todos los gastos que ello demande serán por exclusiva cuenta de EL LOCATARIO. En este acto queda expresamente convenido y autorizado que EL LOCATARIO coloque carteles y/o marquesinas y luminaria determinante de su actividad, estableciéndose, asimismo, que correrán por cuenta de EL LOCATARIO los gastos correspondientes a tasas e impuestos municipales por dicha instalación. También se deja expresamente convenido que EL LOCATARIO está autorizado a realizar obras de instalación de red wifi, pintura institucional, y colocación de una o más líneas telefónicas en el domicilio locado, debiendo desmontar lo instalado, dentro de las **CUARENTA Y OCHO (48) HORAS PREVIAS A LA ENTREGA DEL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE LOCACIÓN.** -

NOVENA: En caso en que la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) rechazare la autorización solicitada por este Instituto con relación al bien locado, EL LOCATARIO podrá resolver el presente contrato, debiendo notificar en forma fehaciente de dicha situación a EL LOCADOR con una antelación mínima de **TREINTA (30) días**, sin que esto genere indemnización alguna a favor del locador. -



DECIMA: EL LOCATARIO podrá, transcurridos los primeros SEIS (6) meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión a EL LOCADOR con una antelación mínima de SESENTA (60) días de la fecha en que se reintegrará lo arrendado. EL LOCATARIO, de hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar a EL LOCADOR, en concepto de indemnización, la suma equivalente a UN MES Y MEDIO de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de UN solo MES, si la opción se ejercita trascurrido dicho lapso. –

DECIMA PRIMERA: EL LOCATARIO se obliga a contratar un seguro general por todo riesgo operativo, contra incendio y responsabilidad civil ante terceros por los cuales quedará cubierto todo daño, por incendio, o a terceros que se produzcan en el inmueble locado, quedando a su cargo la prima correspondiente con una fórmula que permita mantener el valor actualizado. –

DECIMA SEGUNDA: Para todos los efectos EL LOCADOR constituye su domicilio en la calle Moreno Sur N° 652, Piso 1, Dpto. "A", B° Centro de la ciudad de Santiago del Estero, de la provincia homónima, y EL LOCATARIO Sede: la Administración Central del IOSFA calle Juan José PASO N° 551, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en los cuales serán validas todas las notificaciones que se cursen, aun en el caso de no existir chapa identificatoria, no existir el inmueble y/o cualquier otra circunstancia. -

DECIMA TERCERA: Las partes se someten a la Justicia Federal, renunciando a cualquier otro fuero y jurisdicción. -

DECIMA CUARTA: Las partes dejan establecido que el sellado que corresponda abonar por este contrato, será soportado según lo establece la LEY, a cuyo efecto deberá tener en cuenta de corresponder, la exención prevista para el IOSFA dado su carácter de Obra Social, sin perjuicio de la proporción que le corresponda abonar al LOCADOR. -


EN PRUEBA DE CONFORMIDAD con todo lo estipulado en el presente contrato, se firman TRES (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar antes indicado. –



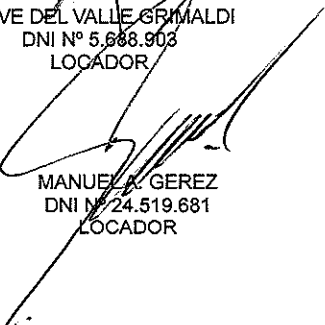
DARIO HUGO DIAZ PEREZ
DNI N° 8.575.984
LOCATARIO



FERNANDO A. GEREZ
DNI N° 30.918.158
LOCADOR



NIEVE DEL VALLE GRIMALDI
DNI N° 5.688.903
LOCADOR



MANUEL A. GEREZ
DNI N° 24.519.681
LOCADOR

ANEXO 1 AL CONTRATO DE LOCACION DEL INMUEBLE ubicado en calle Moreno Sur N° 275, Planta Baja, B° Centro de la Ciudad de Santiago del Estero, de la provincia homónima (Partes LOCATARIA: IOSFA – LOCADORES: Entre los Sres. Manuel Alejandro GEREZ, Fernando Emmanuel GEREZ y Nieve del Valle Grimaldi), tramitado mediante EX-2022-31843025- -APN-DPSE#IOSFA. -

Datos Catastrales: 7S-3335/UCA
Superficie cubierta: 280m2.

APENDICE 1

ACTA DE CONSTANCIA DE LIBRE DEUDA

Entre los Sres. Manuel Alejandro GEREZ, DNI N° 24.519.681, Fernando Emmanuel GEREZ, DNI N° 30.918.158 y Nieve del Valle GRIMALDI, DNI N° 5.688.903 en su carácter de LOCADORES del inmueble sito en Moreno Sur N° 275, Planta Baja, B° Centro de la ciudad de Santiago del Estero, de la provincia homónima; y el INSTITUTO DE OBRA SOCIAL DE LAS FUERZAS ARMADAS Y DE SEGURIDAD (IOSFA), representada en este acto por el Sr. Darío Hugo DÍAZ PÉREZ, DNI N° 8.575.984, en su carácter de LOCATARIA del mismo, convienen en labrar el presente Acta, con la total conformidad de ambas partes, dejando constancia de:

A) Los pagos de las últimas facturas por servicios imputables a "LA LOCADORA":

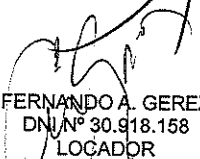
SERVICIOS	FECHA
Luz	Pagado al mes de abril 2022
Gas	No hay instalación de red de gas
Teléfono	Pagado al mes de abril 2022
ABL	Pagado al mes de abril 2022

B) En el caso que hubiera facturas pendientes de pago o alguna obligación incumplida total o parcialmente, se estipula que "LA LOCADORA" tendrá un plazo de 90 días para la regularización de las deudas. De haberse acogido o acogerse a una moratoria o plan de pago deberá presentar conjuntamente con la factura el comprobante de pago correspondiente, caso contrario este IOSFA podrá abonar dichas deudas descontando este monto del pago de alquileres.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 7 días del mes de julio del año 2022, se firman TRES (3) ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto.




DARIO HUGO DIAZ PEREZ
DNI N° 8.575.984
LOCATARIO



FERNANDO A. GEREZ
DNI N° 30.918.158
LOCADOR



NIEVE DEL VALLE GRIMALDI
DNI N° 5.688.903
LOCADOR



MANUEL A. GEREZ
DNI N° 24.519.681
LOCADOR

EN CONTENEDOR DE RESIDUOS. El sistema cloacal de la Ciudad Capital de Santiago del Estero, se encuentra colapsado, hasta tanto se haga la cloaca máxima, en proyecto Pcial.

4-Patios interiores de luz/ventilación.

- Según detalle:

1- Ubicado al Ingreso sector izquierdo semitechado y destinado a Cisterna y motor de bomba de 1hp para la provisión de agua. Pileta de lavar multiuso con grifo, y espacio para útiles de limpieza de la propiedad. Puerta de acceso doble, una con celosías y otra corrediza de vidrio entero.

2-Ubicado al ingreso, sector derecho y destinado a ventilación y colocación de equipos de climatización, también como área fumadores y parte con techo parcial y cerramiento, útil como palier de ingreso. -

3-Ubicado en zona central de recepción, área fumadores y también colocación de equipos de climatización.

4-Ubicado en fondo de la propiedad y de grandes dimensiones, donde se encuentra escalera caracol de acceso a terraza; también una pileta de cemento para uso de limpieza en el sector, y en paredes se encuentran los conductos de pre- instalación de equipos de climatización. -

IMPORTANTE en PATIOS: en todos se encuentran desagües pluviales, con rejillas específicas a las cuales, No se tira Basuras y/o desechos. -

Terraza-

Se tiene acceso por patio de fondo y escalera caracol de hierro. Allí se encuentra una estructura de hierro para la colocación de equipos de climatización, y sus respectivos conductos de salida ya instalados para su posterior colocación, en lugar específico.

Vereda: hay contenedor de residuos.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA:

Demanda energética e Iluminación: Se hizo estudio de factibilidad, con nueva instalación y cableado, para Demanda necesaria, s/detalle:

40-Bocas de iluminación 52-Tomacorrientes

21-Tomas de aire acondicionado.

40- Conexión de artefactos de Iluminación de Paneles led y spoc

2 -Ventiladores de techo, colocados uno en sala de ingreso y otro en sala central.

1-Portero eléctrico, ubicado en Sala central, bocas de Tv, Te, Router, wifi

Tableros

Principal/Gral. - Ubicado en pared frontal, aprobado y funcionando, térmicas de 100 amp.

Gabinete de Medición T2 para demanda de hasta 40 kW.

Derivaciones: Tableros secundarios ubicados en zona de recepción central y patio de servicios (cisterna/bomba).

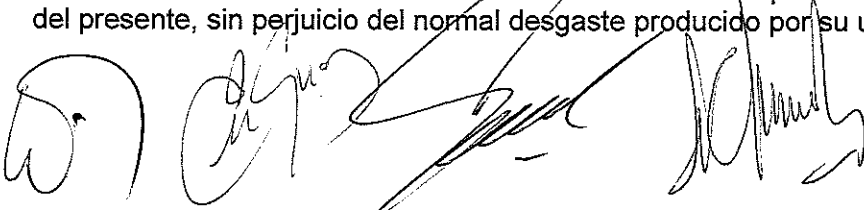
CLIMATIZACION

Preinstalación por conductos internos de paredes para la climatización de todas y cada una de las áreas y espacios, con cañerías de cobre, aislantes y desagües conductores para condensación; cableado de interconexión entre equipos (se encuentran a la vista), con lugar y estructuras especiales, para la colocación externa e interna de equipos tipo Split frio/calor (se utilizó patios internos y terraza para este fin)

CARTELES/GRAFICA/LUMINARIAS

Se dispone de un amplio panel en frente izquierdo de propiedad, destinado a Carcelería, marquesinas y luminarias y/o grafica e iluminación. -

Al momento de la desocupación del inmueble, los bienes detallados deberán ser reintegrados a LA LOCADORA en el mismo estado de conservación en que se encuentran a la fecha de la firma del presente, sin perjuicio del normal desgaste producido por su uso y transcurso el tiempo.



APENDICE 2

ACTA INVENTARIO

Entre los Sres. Manuel Alejandro GEREZ, DNI N° 24.519.681, Fernando Emmanuel GEREZ, DNI N° 30.918.158 y Nieve del Valle GRIMALDI, DNI N° 5.688.903 en su carácter de LOCADORES del inmueble sito en Moreno Sur N° 275, Planta Baja, B° Centro de la ciudad de Santiago del Estero, de la provincia homónima y el INSTITUTO DE OBRA SOCIAL DE LAS FUERZAS ARMADAS Y DE SEGURIDAD (IOSFA), representada en este acto por el Sr. Darío Hugo DÍAZ PÉREZ, DNI N° 8.575.984 en su carácter de LOCATARIO del mismo, convienen en labrar el presente Acta INVENTARIO, y con la total conformidad de ambas partes, dejando constancia de la existencia de los bienes que se encuentran e integran el inmueble locado, que tiene una superficie total de 280 m2, según el siguiente detalle:

CARACTERÍSTICAS: PLANTA BAJA

Construcción con nuevas Instalaciones sanitarias, cloacales y de red eléctrica. Pisos de porcelanato nuevos en toda la superficie; paredes divisorias en material seco tipo Durlock, consta de:

Ingreso: - Puerta de Ingreso General de hierro forjado, y puerta de ingreso a Oficinas de madera con vidrio, y sistema vaivén.

17 espacios /ofic privadas, de diferentes dimensiones.

- 8 en sector izquierda y 9 en sector derecha, con pasillos de circulación en ambos lados. Todos con puertas, cerraduras colocadas, y llaves respectivas. Ventiluces, y dos ventanas proyectantes en oficinas de fondo, todo con vidrios laminados. -

- Las primeras cuatro oficinas de ingreso tienen puertas de madera pinotea con vidrios repartidos viscelados. -

1 Sala privada

- En fondo sector izquierda, con mueble de cocina y mesada de acero inoxidable con grifería, y baño en suite.

4 Salas de Recepción/circulación y espera.

- -Una al ingreso, en sector de cuatro oficinas grandes, con un ventilador de techo instalado en perfecto funcionamiento.

- -Otra en zona central, con acceso a patio con amplia puerta ventana de vidrio repartido y cortina con accesorios colocada. Tiene escalera sin salida provisoria, de madera pinotea, y puede ser usada como utilitario, también el espacio debajo de estructura, en este espacio se encuentran instalados: 1 ventilador de techo con luz y un aire acondicionado modelo Techo de 9.000 frigorías, Marca LG INVERTER AVW36GM1SO con control remoto, ambos en perfecto funcionamiento.

- -Otra en pasillo de izquierda hacia el fondo, con amplia mampara de hierro y vidrio repartido, y cortinas colocadas. Tiene acceso al patio de fondo y terraza.

4 Baños


- 1- En recepción central, c/ante baño, lavatorio con pie, espejo de marco blanco, inodoro, bidet, y accesorios varios.

- 2- en cada pasillo de izquierda y derecha con lavatorio de pie, espejo con marco, inodoro, bidet y accesorios varios porta utensilios.

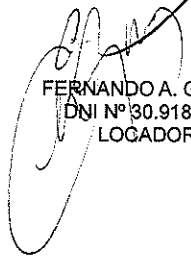
- 1- Privado, en sala de fondo pasillo izquierdo, con lavatorio de pie, espejo e inodoro, más accesorios varios.

- **IMPORTANTE:** Sanitarios- en INODOROS controlar corte de agua para evitar vaciamiento de tanques, NO tirar PAPELES, TOALLAS HIGIENICAS, PLASTICOS, cigarrillos, etc. HACERLO

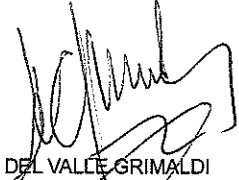
Observaciones (Arreglos o mejoras a realizar por el adjudicatario): No hay.
En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 7 días del mes de julio del año 2022, se firman
TRES (3) ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto.



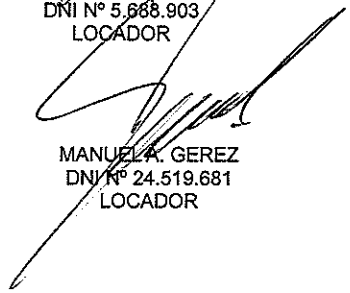
DARIO HUGO DIAZ PEREZ
DNI N° 8.575.984
LOCATARIO



FERNANDO A. GEREZ
DNI N° 30.918.158
LOCADOR



NIEVE DEL VALLE GRIMALDI
DNI N° 5.688.903
LOCADOR



MANUELA A. GEREZ
DNI N° 24.519.681
LOCADOR

APENDICE 3

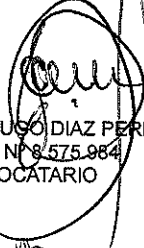
ACTA DE COMPROBACIÓN DEL ESTADO DEL INMUEBLE Y OCUPACION

Entre los Sres. Manuel Alejandro GEREZ, DNI N° 24.519.681, Fernando Emmanuel GEREZ, DNI N° 30.918.158 y Nieve del Valle GRIMALDI, DNI N° 5.688.903 en su carácter de LOCADORES del inmueble sito en Moreno Sur N° 275, B° Centro de la ciudad de Santiago del Estero, de la provincia homónimo; y el INSTITUTO DE OBRA SOCIAL DE LAS FUERZAS ARMADAS Y DE SEGURIDAD (IOSFA) representado en este acto por el Sr. Darío Hugo DÍAZ PÉREZ, DNI N° 8.575.984 en su carácter de LOCATARIO del mismo, convienen en labrar el presente Acta de Estado de Inmueble y Ocupación y con la total conformidad de ambas partes, dejando constancia de la existencia de los bienes que se encuentran e integran el inmueble locado, según el detalle del Apéndice 2 Acta inventario.

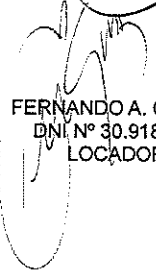
Estado del Inmueble: Detallar Observaciones o establecer "El Inmueble cumple con lo requerido".

Se hace entrega en este acto de las llaves del local objeto del contrato y de su posesión a total satisfacción de "LA LOCATARIA".

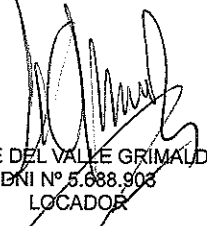
En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 7 días del mes de julio del año 2022, se firman TRES (3) ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto.




DARIO HUGO DIAZ PEREZ
DNI N° 8.575.984
LOCATARIO



FERNANDO A. GEREZ
DNI N° 30.918.158
LOCADOR




NIEVE DEL VALLE GRIMALDI
DNI N° 5.688.903
LOCADOR



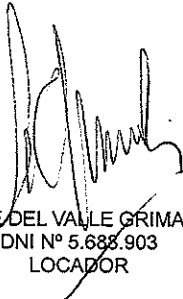
MANUELA A. GEREZ
DNI N° 24.519.681
LOCADOR

Declaración Jurada del LOCADOR

Los Sres. Manuel Alejandro GEREZ, DNI N° 24.519.681, Fernando Emmanuel GEREZ, DNI N° 30.918.158 y Nieve del Valle GRIMALDI, DNI N° 5.688.903 en su carácter de LOCADORES del inmueble sito en Moreno Sur N° 275, B° Centro de la ciudad de Santiago del Estero, de la provincia homónima, DECLARO BAJO JURAMENTO DE VERDAD que no me encuentro comprendido en los supuestos establecidos en el artículo 22 del Régimen General de Compras y Contrataciones del IOSFA que me exhiben y que tomo conocimiento en este acto, y que no me comprende incompatibilidad legal alguna que me impida la celebración del contrato conforme normativa vigente, asumiendo la responsabilidad de responder por los daños y perjuicios que pudiera ocasionar con motivo de la falsedad de la presente declaración.



FERNANDO A. GEREZ
DNI N° 30.918.158
LOCADOR



NIEVE DEL VALLE GRIMALDI
DNI N° 5.688.903
LOCADOR



MANUELA GEREZ
DNI N° 24.519.681
LOCADOR



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Las Malvinas son argentinas

Hoja Adicional de Firmas
Contrato de Alquiler

Número:

Referencia: Contrato de Locación SANTIAGO DEL ESTERO - EX-2022-31843025- -APN-DPSE#IOSFA

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 9 pagina/s.