

CONTRATO DE LOCACIÓN

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el día de la fecha, entre el **INSTITUTO DE OBRA SOCIAL DE LAS FUERZAS ARMADAS Y DE SEGURIDAD (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 Doctor Oscar Sergio SAGÁS, DNI N° 14.311.566, conforme RESOL-2023-1858-APN-MD de fecha 26 de diciembre de 2023, en adelante llamado EL LOCATARIO por una parte, y por la otra parte el Sr JUAN PEDRO ROULET, argentino, casado, DNI N° 16.365.983, con domicilio en calle Pedernera N° 1774 de la ciudad de Posadas, provincia de Misiones, 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:

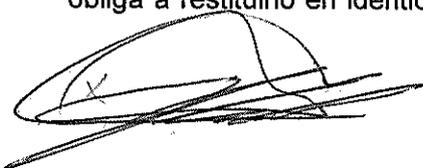
PRIMERA: EL LOCADOR cede en locación a EL LOCATARIO, para uso, instalación y funcionamiento de la **Delegación Provincial Misiones**, el inmueble ubicado en la calle San Lorenzo N° 2356 de la ciudad de Posadas, provincia de Misiones, y que consta de las medidas, superficies, instalaciones que figuran 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 01 de mayo del año 2024, venciendo el día 30 de abril del año 2027 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 DOS MILLONES CON 00/100 (\$2.000.000,00) mensuales para los primeros TRES (3) meses de contrato. El canon se actualizará de forma trimestral, 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 corriente, en pesos, del Banco Macro, sucursal 1-POSADAS, Cuenta Corriente N 300109419813175, CBU N° 2850001030094198131751, Alias cristina.noemi.sauer 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.-

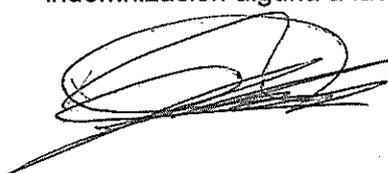
SEXTA: Queda convenido que los gastos por servicios de agua, luz, gas y tasa municipal (alumbrado barrido y limpieza), serán abonados por EL LOCATARIO y el impuesto inmobiliario será abonado por EL LOCADOR.-

SEPTIMA: EL LOCATARIO deberá abonar a EL LOCADOR, en calidad de **depósito de garantía**, la diferencia de PESOS UN MILLON SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS (\$ 1.794.922,00-), sumando al depósito de PESOS DOSCIENTOS CINCO MIL SETENTA Y OCHO (\$ 205.078,00-) realizado oportunamente al firmarse el contrato anterior de fecha 01 de mayo de 2021 y el cual no fue reintegrado por el LOCADOR, quedando a cuenta. Dicho importe será depositado en la cuenta de EL LOCADOR, 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.

INLEG-2024-83916197-APN-D#IOSFA



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 transcurrido dicho lapso.-

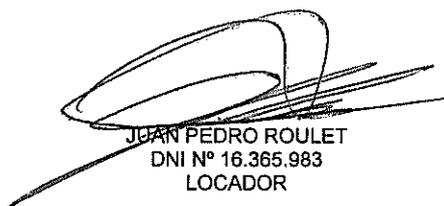
DECIMA PRIMERA: EL LOCATARIO se obliga a contratar un seguro general por todo riesgo operativo, contra incendio y responsabilidad civil ante terceros por los cuales quedará cubierto todo daño, por incendio, o a terceros que se produzcan en el inmueble locado, quedando a su cargo la prima correspondiente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

DECIMA SEGUNDA: Para todos los efectos EL LOCADOR constituye su domicilio en la calle calle Pedernera N° 1774 de la ciudad de Posadas, provincia de Misiones, 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 la presente, el representante de IOSFA firma el presente documento con firma electrónica con token, dentro del marco de Gestión Documental Electrónica (Ley 25.506, Dto. 894/17 y Dto. 733/18). Con posterioridad, aclarando la fecha pertinente, el LOCADOR firmará de manera ológrafa, TRES ejemplares de igual tenor y a los mismos efectos, quedando cada uno en poder de los firmantes.-



JUAN PEDRO ROULET
DNI N° 16.365.983
LOCADOR

INLEG-2024-83916197-APN-D#IOSFA



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
AÑO DE LA DEFENSA DE LA VIDA, LA LIBERTAD Y LA PROPIEDAD

**Hoja Adicional de Firmas
Contrato de Alquiler**

Número: INLEG-2024-83916197-APN-D#IOSFA

CIUDAD DE BUENOS AIRES
Jueves 8 de Agosto de 2024

Referencia: Contrato de Locación - Delegación Provincial Misiones - EX-2024-08897755- -APN-SCC#IOSFA

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 3 pagina/s.

Digitally signed by SAGAS Oscar Sergio
Date: 2024.08.08 13:06:29 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Oscar Sergio Sagás
Presidente
Directorio
Instituto de Obra Social de las Fuerzas Armadas

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL
ELECTRONICA - GDE
Date: 2024.08.08 13:06:31 -03:00

ANEXO 1 AL CONTRATO DE LOCACION DEL INMUEBLE ubicado en calle San Lorenzo N° 2356 de la Ciudad de Posadas, provincia de Misiones (Partes LOCATARIA: IOSFA – LOCADOR Juan Pedro Roulet), tramitado mediante EX-2024-08897755--APN-SCC#IOSFA.-
 Datos Catastrales: Partida Provincial: 15136 Secc: 01 Ch: 000 Mz: 00113 Par: 0009 Lote 003 U.F: 0000, Partida Provincial: 48578 Secc: 01 Ch: 000 Mz: 00113 Par: 013Y Lote 002 U.F: 0000 Superficie cubierta: Planta Baja 250m2, Planta Alta 260m2.

APENDICE 1

ACTA DE CONSTANCIA DE LIBRE DEUDA

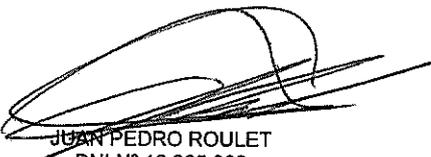
Entre Juan Pedro Roulet, titular del DNI N° 16.365.983 en su carácter de LOCADOR del inmueble sito en calle San Lorenzo N° 2356 y el INSTITUTO DE OBRA SOCIAL DE LAS FUERZAS ARMADAS Y DE SEGURIDAD (IOSFA), representada en este acto por el Presidente del IOSFA Doctor Oscar Sergio SAGÁS, DNI N° 14.311.566, en su carácter de LOCATARIO 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	ABONADO
Gas	-
Teléfono	ABONADO
ABL	ABONADO

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, en el día de la fecha, el representante de IOSFA firma el presente documento con firma electrónica con token, dentro del marco de Gestión Documental Electrónica (Ley 25.506, Dto. 894/17 y Dto. 733/18). Con posterioridad, aclarando la fecha pertinente, el LOCADOR firmará de manera ológrafa, tres ejemplares de igual tenor y a los mismos efectos, quedando cada uno en poder de los firmantes.-



JUAN PEDRO ROULET
 DNI N° 16.365.983
 LOCADOR

IF-2024-83868012-APN-D#IOSFA

APENDICE 2

ACTA INVENTARIO

Entre Juan Pedro Roulet, titular del DNI N° 16.365.983 en su carácter de LOCADOR del inmueble sito en calle San Lorenzo N° 2356 y el INSTITUTO DE OBRA SOCIAL DE LAS FUERZAS ARMADAS Y DE SEGURIDAD (IOSFA), representada en este acto por el Presidente del IOSFA Doctor Oscar Sergio SAGÁS, DNI N° 14.311.566 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, según el siguiente detalle:

Planta Baja:

- Puerta de acceso de blindex y con cerraduras, frente vidriado y con paneles móviles, que permiten abrir totalmente la vidriera, amplio salón de atención aproximadamente de 250 m2, con pisos cerámicos de porcelanato, cielorraso colgante con paneles de yeso y con varillas de aluminio, tablero de electricidad completo, una (1) cocina con mesada de granito y bacha de acero inoxidable y pequeño depósito.
- Sector baños: dos ante baño, con mesada de granito y bacha de acero inoxidable y espejado pegado en la pared, dos baños con inodoro (con tapa de madera) y bidé, cada baño posee un extractor de aire de encendido automático en conjunto con las luces.
- Baño para discapacitados reglamentario, con lavatorio, agarraderas y con extractor de aire de encendido automático en conjunto de las luces.
- TRES (3) equipos de aire acondicionado tipo Split marca BGH, siendo dos (2) de ellos de 15.000 frigorías (frio-calor) cada uno, y uno (1) de ellos de 18.000 frigorías (frio-calor), con un control remoto universal, todo nuevo, en perfecto estado, sin uso y funcionando perfectamente.

Escalera y acceso a la Planta Alta:

Escalera de estructura metálica y con escalones de madera, barandas de acero inoxidable.

Planta Alta

-Amplio salón de atención de aproximadamente de 260 m2 con pisos de madera tipo flotante, balcón con barandas de acero inoxidable, cielorraso colgante con paneles de yeso y con varillas de aluminio, una (1) cocina con mesada de granito y bacha de acero inoxidable, y un pequeño depósito.



IF-2024-83868012-APN-D#IOSFA

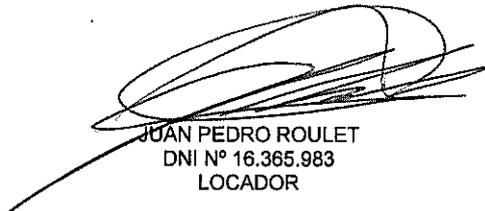
- Sector baños: dos ante baño, con mesada de granito y bacha de acero inoxidable y espejado pegado en la pared, dos baños con inodoro (con tapa de madera) y bidé, cada baño posee un extractor de aire de encendido automático en conjunto con las luces.

- DOS (2) equipos de aire acondicionado tipo Split marca BGH, de 15.000 frigorías (frio-calor) cada uno, con un (1) control remoto universal, todo nuevo, en perfecto estado, sin uso y funcionando perfectamente.

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.

Observaciones (Arreglos o mejoras a realizar por el adjudicatario): SIN OBSERVACIONES.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el día de la fecha, el representante de IOSFA firma el presente documento con firma electrónica con token, dentro del marco de Gestión Documental Electrónica (Ley 25.506, Dto. 894/17 y Dto. 733/18). Con posterioridad, aclarando la fecha pertinente, el LOCADOR firmará de manera ológrafa, tres ejemplares de igual tenor y a los mismos efectos, quedando cada uno en poder de los firmantes.-



JUAN PEDRO ROULET
DNI N° 16.365.983
LOCADOR

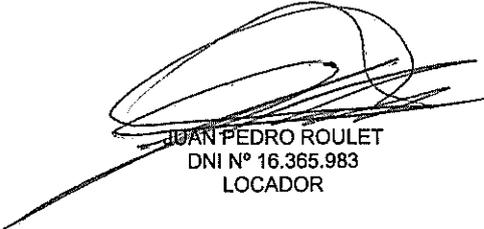
ACTA DE COMPROBACIÓN DEL ESTADO DEL INMUEBLE Y OCUPACION

Entre Pedro Roulet, titular del DNI N° 16.365.983 en su carácter de LOCADOR del inmueble sito en calle San Lorenzo N° 2356 de la ciudad de Posadas, provincia de Misiones y el INSTITUTO DE OBRA SOCIAL DE LAS FUERZAS ARMADAS Y DE SEGURIDAD (IOSFA), representada en este acto por el Presidente del IOSFA Doctor Oscar Sergio SAGÁS, DNI N° 14.311.566 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, en el día de la fecha, el representante de IOSFA firma el presente documento con firma electrónica con token, dentro del marco de Gestión Documental Electrónica (Ley 25.506, Dto. 894/17 y Dto. 733/18). Con posterioridad, aclarando la fecha pertinente, el LOCADOR firmará de manera ológrafa, tres ejemplares de igual tenor y a los mismos efectos, quedando cada uno en poder de los firmantes.-



JOAN PEDRO ROULET
DNI N° 16.365.983
LOCADOR



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
AÑO DE LA DEFENSA DE LA VIDA, LA LIBERTAD Y LA PROPIEDAD

Hoja Adicional de Firmas
Anexo

Número: IF-2024-83868012-APN-D#IOSFA

CIUDAD DE BUENOS AIRES

Jueves 8 de Agosto de 2024

Referencia: Anexo I al Contrato de Locación - Delegación Provincial Misiones - EX-2024-08897755- -APN-
SCC#IOSFA

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 4 pagina/s.

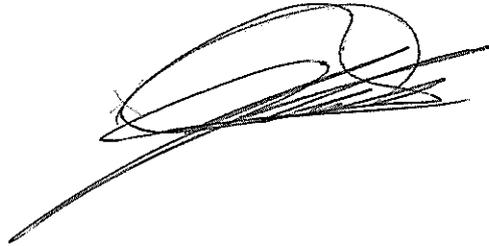
Digitally signed by SAGAS Oscar Sergio
Date: 2024.08.08 12:14:54 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Oscar Sergio Sagás
Presidente
Directorio
Instituto de Obra Social de las Fuerzas Armadas

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL
ELECTRONICA - GDE
Date: 2024.08.08 12:14:57 -03:00

Declaración Jurada del LOCADOR

Juan Pedro Roulet con DNI N° 16.365.983 en mi carácter de locador del inmueble sito en calle San Lorenzo N° 2356 de la ciudad de Posadas, provincia de Misiones 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.





República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
AÑO DE LA DEFENSA DE LA VIDA, LA LIBERTAD Y LA PROPIEDAD

Hoja Adicional de Firmas
Copia Digital de Expediente

Número:

Referencia: Contrato de Locación conformado - Deleg. Prov. MISIONES - EX-2024-08897755- -APN-
SCC#IOSFA

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 12 pagina/s.