

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 Contador Público Luis Roberto FIOCHI, DNI N° 12.833.785, conforme RESOL-2024-1250-APN-MD de fecha 15 de noviembre de 2024, en adelante llamado EL LOCATARIO por una parte, y por la otra parte **BUISAN HNOS.S.A.C.I. y F**, CUIT 30-54143575-8 con domicilio en la calle Urquiza 32 de la ciudad de Junín, Provincia de Buenos Aires, representada en este acto por el señor Guillermo Pablo Buisán, DNI: 20.032.282, argentino, soltero, en su carácter de apoderado, según Poder General Amplio de Administración y Disposición otorgado por Escritura Nro. 51 de la anteriormente nombrada, en adelante llamado EL LOCADOR, han convenido en celebrar el presente contrato de locación, que se registrá 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 Auxiliar Junín**, el inmueble ubicado en la calle Urquiza N° 32 de la ciudad de Junín, provincia de Buenos Aires, 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 VEINTICUATRO (24) meses corridos, y comenzara a regir a partir del día 1 de junio del año 2024, venciendo el día 31 de mayo del año 2026 con opción a prórroga por VEINTICUATRO (24) meses más.

TERCERA: El precio de la locación se pacta en la suma total de **PESOS DOSCIENTOS OCHENTA MIL CON 00/100 (\$280.000,00)** mensuales para los primeros **CUATRO (4) meses** de contrato. El canon se actualizará de forma cuatrimestral, en razón del índice de precios al consumidor (IPC) correspondiente al periodo de los 4 meses anteriores, elaborado y publicado por el INDEC.

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 de la Provincia de Buenos Aires, sucursal 6662, Cuenta Corriente N° 4893-0, CBU N° 0140301301666200489307, Alias MALETA.TAPA.CONO. La falta de pago en término por parte del LOCATARIO, habilitará al LOCADOR a realizar una intimación fehaciente por vía administrativa.-


BUISAN HNOS. S.A.C.I. y F.
GUILLERMO P. BUISAN
ABOGADO

INLEG-2025-01021133-APN-D#IOSFA

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)/ Boleta Única, serán abonados por EL LOCATARIO y el impuesto inmobiliario será abonado por EL LOCADOR.-

SEPTIMA: Se mantiene en calidad de depósito en garantía, el abonado oportunamente de PESOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS CON 00/100 (\$24.400,00).-

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 Urquiza N° 32 de la ciudad de Junín, provincia de Buenos Aires, 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.-



GUILLERMO PABLO BUISÁN
DNI N° 20.032.282
LOCADOR



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-2025-01021133-APN-D#IOSFA

CIUDAD DE BUENOS AIRES

Viernes 3 de Enero de 2025

Referencia: Contrato de Locación de la Deleg. Aux. Junín - EX-2024-40726412- -APN-DAJ#IOSFA

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

Digitally signed by FIOCHI Luis Roberto
Date: 2025.01.03 19:34:33 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Luis Roberto Fiochi
Presidente
Directorio
Instituto de Obra Social de las Fuerzas Armadas

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL
ELECTRÓNICA - GDE
Date: 2025.01.03 19:34:43 -03:00

ANEXO 1 AL CONTRATO DE LOCACION DEL INMUEBLE ubicado en calle URQUIZA 32 de la Ciudad de JUNIN., provincia de BUENOS AIRES. (Partes LOCATARIA: IOSFA – LOCADOR BUISÁN HERMANOS SOCIEDAD ANÓNIMA COMERCIAL, INDUSTRIAL y FINANCIERA – BUISÁN HNOS. S.A.C.I.Y.F.), tramitado mediante EX-2021-23484019-APN-DPZ#IOSFA.-

Datos Catastrales: Par. 54 – Matricula:31624 – Prov.:Bs. As. - Cir: 1 – Cec.: K – Manzana: 90 – Parcela: 11- d – Tomo Folio: 05-001.

Lote UNO – Designación S/PLANO 54-17-54. Superficie: 122,3525 m².

Lote A – Designación S/PLANO 54-8-54. Superficie: 37,45 m².

Lote 37,45 m² (Lote A) se anexa al Lote UNO.

APENDICE 1

ACTA DE CONSTANCIA DE LIBRE DEUDA

Entre Buisán Hnos. S.A.C.I.Y.F representado por el Sr. Guillermo Pablo Buisán, en su carácter de LOCADOR del inmueble sito en calle Urquiza N°32 de la Ciudad de JUNIN, provincia de BUENOS AIRES y el INSTITUTO DE OBRA SOCIAL DE LAS FUERZAS ARMADAS Y DE SEGURIDAD (IOSFA), representada en este acto por el Presidente del IOSFA Contador Público Luis Roberto FIOCHI, DNI N° 12.833.785, conforme RESOL-2024-1250-APN-MD de fecha 15 de noviembre de 2024 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
Empresa Distribuidora de Energía Norte S.A. CUIT 30-69383434-8	08/05/2024 \$101368,38
Grupo Servicios Junín S.A. CUIT 30-66554905-0	09/05/2024 \$6906,68
BU Pda. 30258	29/04/2024 \$15974,00

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.-



GUILLERMO PABLO BUISÁN
DNI N° 20.032.282
LOCADOR

APENDICE 2

ACTA INVENTARIO

Entre Buisán Hnos. S.A.C.I.Y.F representado por el Sr. Guillermo Pablo Buisán, en su carácter de LOCADOR del inmueble sito en...calle Urquiza N°32 de la ciudad de Junín Provincia de Buenos Aires y el INSTITUTO DE OBRA SOCIAL DE LAS FUERZAS ARMADAS Y DE SEGURIDAD (IOSFA), representada en este acto por el Presidente del IOSFA Contador Público Luis Roberto FIOCHI, DNI N° 12.833.785, conforme RESOL-2024-1250-APN-MD de fecha 15 de noviembre de 2024 en su carácter de LOCATARIA 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:

- 1-Escritorio de cedro con vidrio y dos puertas 1,5 x 1 m. Cantidad uno (1)..
- 2-Biblioteca de roble con cuatro puertas con vidrio biselado. Cantidad uno (1)...
- 3-Escritorio de cedro con tapa de fórmica verde 1,40 x 90 mts. Cantidad dos (2).
- 4-Sillón corredizo color negro Cantidad uno (1)
- 5-Silla corrediza color negra Cantidad uno(1)
- 6-Cocina a gas marca EMEGE. Cantidad uno (1).
- 7-Monitor y visor puerta de ingreso. Cantidad uno (1)
- 8-Plafones de luz de techo de 40 x 40 cm. Cantidad tres (3).
- 9-Cortinas de tela para ventanas. Cantidad cuatro juegos (4).

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): El Inmueble cumple con lo requerido.-

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.-



GUILLERMO PABLO BUISÁN
DNI N° 20.032.282
LOCADOR

APÉNDICE 3

ACTA DE COMPROBACIÓN DEL ESTADO DEL INMUEBLE Y OCUPACION

Entre Buisán Hnos. S.A.C.I.Y.F representado por el Sr. Guillermo Pablo Buisán, en su carácter de LOCADOR del inmueble sito en calle URQUIZA nro 32 de la Ciudad de JUNIN, provincia de BUENOS AIRES y el INSTITUTO DE OBRA SOCIAL DE LAS FUERZAS ARMADAS Y DE SEGURIDAD (IOSFA), representada en este acto por el Presidente del IOSFA Contador Público Luis Roberto FIOCHI, DNI N° 12.833.785, conforme RESOL-2024-1250-APN-MD de fecha 15 de noviembre de 2024 en su carácter de LOCATARIA 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.-



GUILLERMO PABLO BUISÁN
DNI N° 20.032.282
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-2025-01021139-APN-D#IOSFA

CIUDAD DE BUENOS AIRES

Viernes 3 de Enero de 2025

Referencia: Anexo I al Contrato de Locación - Deleg. Aux. Junín - EX-2024-40726412- -APN-DAJ#IOSFA

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

Digitally signed by FIOCHI Luis Roberto
Date: 2025.01.03 19:34:45 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Luis Roberto Fiochi
Presidente
Directorio
Instituto de Obra Social de las Fuerzas Armadas

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL
ELECTRÓNICA - GDE
Date: 2025.01.03 19:34:46 -03:00

Declaración Jurada del LOCADOR

GUILLERMO PABLO BUISAN con DNI 20.032.282 en mi carácter de locador del inmueble sito en calle URQUIZA 32 de la Ciudad de Junin, Provincia de Buenos Aires 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.

BUISAN PABLO S. A. O. I. Y F.
GUILLERMO P. BUISAN
ABOCADO



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
AÑO DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA NACIÓN ARGENTINA

Hoja Adicional de Firmas
Copia Digital de Expediente

Número:

Referencia: Contrato de Locación conformado - Deleg. Aux. Junin - EX-2024-40726412- -APN-DAJ#IOSFA

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