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 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 **RAÚL EDUARDO GUERRERO**, argentino, viudo, DNI N° 8.195.802 con domicilio en Independencia, N°522, Séptimo Piso de la Torre "A" de la ciudad de San Salvador de Jujuy, provincia de Jujuy, 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° 23.091, y por las siguientes clausulas:

PRIMERA: EL LOCADOR cede en locación a El LOCATARIO, para uso, instalación y funcionamiento de la **DELEGACIÓN PROVINCIAL JUJUY**, el inmueble ubicado en la calle Senador Pérez N° 187 de la ciudad de San Salvador de Jujuy, provincia de Jujuy, 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 TREITA Y SEIS (36) meses corridos, y comenzara a regir a partir del día 01 de Octubre del año 2024, venciendo el día 30 de Septiembre del año 2027.-

TERCERA: El precio de la locación se pacta en la suma de **PESOS DOS MILLONES CON 00/100 ($ 2.000.000,00)** mensuales para los primeros cuatro (4) meses de contrato. Para los cuatrimestres sucesivos el precio del alquiler se actualizará de forma cuatrimestral, tomando como base el valor del cuatrimestre anterior, multiplicado por el índice de precios al consumidor (IPC) que publica 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 Caja de Ahorros, en pesos, N° 256-0021794/2 del Banco Francés, sucursal Jujuy, CBU N° 0170256140000002179427.-

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 la Titularidad de las Facturas de servicios siguen a nombre del Locador, 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, 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.-

OCTAVA: 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.-

NOVENA: 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: 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 PRIMERA: Para todos los efectos EL LOCADOR constituye su domicilio en la calle Independencia N°522, Séptimo Piso de la Torre "A" de la ciudad de San Salvador de Jujuy, Provincia de Jujuy, 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 SEGUNDA: Las partes se someten a los Tribunales Federales de la Provincia de Jujuy, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudieran corresponderle.-

DECIMA TERCERA: 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, 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 (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, quedando cada uno en poder de los firmantes.-

RAUL EDUARDO GUERRERO
DNI 8.195.802
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-2024-102404243-APN-D#IOSFA

CIUDAD DE BUENOS AIRES
Jueves 19 de Septiembre de 2024

Referencia: Contrato de Locación - Delegación Provincial Jujuy - EX-2024-72544604- -APN-DPJ#IOSFA

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

Digitally signed by SAGAS Oscar Sergio
Date: 2024.09.19 16:21:43 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: 2024.09.19 16:21:44 -03:00

CD-2024-124647120-APN-SCC#IOSFA

ANEXO 1 AL CONTRATO DE LOCACION DEL INMUEBLE ubicado en calle Senador Pérez N° 187 de la Ciudad de San Salvador de Jujuy, Provincia de Jujuy, tramitado mediante EX-2024-72544604 -APN-DPJ#IOSFA.

El presente Anexo forma parte del Contrato de Locación suscripto 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 Doctor Oscar Sergio SAGÁS, DNI N° 14.311.566, en adelante llamado EL LOCATARIO por una parte, y por la otra parte el Sr Raúl Eduardo Guerrero, argentino, viudo, DNI N° 8.195.802 con domicilio en Independencia, N° 522, Séptimo Piso de la Torre "A" de la ciudad de San Salvador de Jujuy, provincia de Jujuy, en adelante llamado EL LOCADOR.-

El inmueble tiene las siguientes características:

Una superficie de Lote de 169,8 mts2 y una superficie cubierta de 439,70 mts2

Construida en tres plantas.

Planta Baja: Garage para cuatro (4) vehículos, dos (2) cubiertos y dos (2) descubiertos, un (1) Lavadero amplio, un (1) Baño con ducha, una (1) habitación de servicio, una (1) habitación que posee el equipo de Calefacción y Refrigeración por aire forzado, galería y patio.-

Primer Piso: Hall de ingreso, living-comedor amplio, cocina comedor, quincho y un (1) baño.-

Segundo Piso: Cinco (5) habitaciones todas con Placard, una de las habitaciones en Suit (Con vestidor y baño con antebaño) una (1) pequeña habitación para la guarda de ropa blanca y dos (2) baños completos con antebaño.-

Tercer Piso: Un (1) Estar amplio, una (1) habitación pequeña, un (1) baño y una terraza pequeña.-

Características adicionales: Construcción de paredes de mampostería- Techo de Loza- Piso Parquet, cerámicos y cuenta con un (1) Ascensor para tres (3) personas, que va desde la cochera hasta el Segundo Piso. Cuenta con todos los servicios (Agua, Luz, Gas, Líneas de Teléfono), Carpintería en madera y metálica.-

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, dos ejemplares de igual tenor y a los mismos efectos, quedando cada uno en poder de los firmantes.

RAUL EDUARDO GUERRERO
DNI 8.195.802
LOCADOR

APENDICE 1

ACTA DE CONSTANCIA DE LIBRE DEUDA

Entre el Sr. Raúl Eduardo Guerrero, DNI N° 8.195.802 en su carácter de LOCADOR del inmueble sito en calle Senador Pérez N° 187 B° Centro, San Salvador de Jujuy y el INSTITUTO DE OBRA SOCIAL DE LAS FUERZAS ARMADAS Y DE SEGURIDAD (IOSFA), representada en este acto por Doctor Oscar Sergio SAGÁS, DNI N° 14.311.566 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
SIN NOVEDAD	**POR RENOVACION DE CONTRATO**

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, dos ejemplares de igual tenor y a los mismos efectos, quedando cada uno en poder de los firmantes.

RAUL EDUARDO GUERRERO
DNI 8.195.802
LOCADOR

APENDICE 2

ACTA INVENTARIO

Entre el Sr. Raúl Eduardo Guerrero, DNI N° 8.195.802 en su carácter de LOCADOR del inmueble sito en calle Senador Pérez N° 187 B° Centro, San Salvador de Jujuy y el INSTITUTO DE OBRA SOCIAL DE LAS FUERZAS ARMADAS Y DE SEGURIDAD (IOSFA), representada en este acto por 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:

1- Anafe
Marca: LONGVIE
Modelo: L600 (Gas Natural)
Observaciones:

- Cuatro (4) hornallas
- Encendido electrónico de tres (3) hornallas, una (1) no funciona
- Dos (2) Rejillas Metálicas
- Estado de Funcionamiento Regular

2- Horno (Empotrado en altura)

Marca: LONGVIE
Modelo: L600 (Gas Natural)
Observaciones:

- Luz y Encendido electrónico sin funcionar.
- Funcionando de manera manual.

3- Lavavajilla
AURORA
Modelo: 2000
Observaciones:

- Sin funcionar (Nunca se lo utilizó)
- Falta perilla de comando

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.
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, dos ejemplares de igual tenor y a los mismos efectos, quedando cada uno en poder de los firmantes.

DNI 8.195.802
LOCADOR

APENDICE 3

ACTA DE COMPROBACIÓN DEL ESTADO DEL INMUEBLE Y OCUPACION

Entre el Sr. Raúl Eduardo Guerrero, DNI N° 8.195.802 en su carácter de LOCADOR del inmueble sito en calle Senador Pérez N° 187 B° Centro, San Salvador de Jujuy y el INSTITUTO DE OBRA SOCIAL DE LAS FUERZAS ARMADAS Y DE SEGURIDAD (IOSFA) representado en este acto por 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: 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, dos ejemplares de igual tenor y a los mismos efectos, quedando cada uno en poder de los firmantes.

RAÚL EDUARDO GUERRERO
DNI 8.195.802
LOCADOR

Hoja Adicional de Firmas
Anexo

Número: IF-2024-102404904-APN-D#IOSFA

CIUDAD DE BUENOS AIRES
Jueves 19 de Septiembre de 2024

Referencia: Anexo I al Contrato de Locación - Deleg. Prov. JUJUY - EX-2024-72544604- -APN-DPJ#IOSFA

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

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE
Date: 2024.09.19 16:22:44 -03:00

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

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE
Date: 2024.09.19 16:22:44 -03:00

CD-2024-124647120-APN-SCC#IOSFA

Declaración Jurada del LOCADOR

SR. RAUL EDUARDO GUERREO con DNI 8.195.802 argentino, viudo, con domicilio en Independencia, N°522, Séptimo Piso de la Torre "A" de la ciudad de San Salvador de Jujuy, provincia de Jujuy, en mi carácter de locador del inmueble sito en la calle Senador Pérez N° 187 de la ciudad de San Salvador de Jujuy, provincia de Jujuy, y que DECLARO BAJO JURAMENTO DE VERDAD que no me encuentro comprendido en los supuestos establecidos en el inciso a) del artículo 2 de la Guía de tramitación de Locaciones 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.

RAÚL EDUARDO GUERRERO
DNI 8.195.802
LOCADOR

DIRECCIÓN PROVINCIAL DE
RENTAS

COMPROBANTE DE PAGO

CUIT: *20081958026*

IMPUESTO: *IMPUESTO DE SELLOS*

MEDIO: *VISA DÉBITO*

IMPORTE: *$360200.00*

FECHA DE PAGO: *25/09/24*

NÚMERO DE PAGO: *104700659*

LIQUIDACIÓN: *WEB-2-868802-2024*

CONCEPTO: *DPR JUY SELLO 938006-0*

DIRECCIÓN PROVINCIAL DE RENTAS
Provincia de Jujuy

IMPUESTO DE SELLOS
DECLARACION JURADA
Servicios Web - Liquidador de Sellos

F-0233

Nro. Declaración Jurada 868802 / 2024 Fecha Generación 25/09/2024

Apellido y Nombre/Razón Social GUERRERO RAÚL EDUARDO CUIT 20081958026

Tipo Impuesto de Sellos

Descripción LOCACION DEL INMUEBLE

Fecha de celebración del Instrumento 25/09/2024 Fecha vencimiento del sellado 16/10/2024

Instrumento ¿celebrado en la Provincia de Jujuy? Si

Exención EX.50% PLENO DERECHO Pres. Espontánea S

Fecha a Pagar 21/10/2024 / /

Domicilio del Liquidador

Provincia Jujuy
Localidad SAN SALVADOR DE JUJUY Código Postal 4600
Barrio: CENTRO
Calle INDEPENDENCIA Puerta 4600
Piso Dpto. Ofic./Local Teléfono 3884105553

Partes

Caracter del Liquidador Locador

Otras Partes Intervinientes	CUIT/CUIL	Nombre
Locatario	30714292141	IOSFA - INSTITUO DE LA OBRA SOCIAL DE LAS FUERZAS ARMAD

Datos del Inmueble

Letra Reg. 0 Padrón 0 PH 0
Localidad SAN SALVADOR DE JUJUY Código Postal 4600
Barrio: CENTRO
Calle SENADOR PEREZ Puerta 187
Piso Dpto. Ofic./Local Lote Mza

Plazo en Meses 36 VIGENCIA Desde 01/10/2024 Hasta 01/10/2027

Tipo de Contrato Comercial GARANTE NO

Base Imponible		$ 72.000.000,00
Alícuota		0,5000
Impuesto		$ 360.000,00
Intereses		$ 0,00
Multa		$ 0,00
Cant. Copias	2	$ 200,00
IMPORTE TOTAL A PAGAR		$ 360.200,00

LA DECLARACION JURADA PRESENTADA QUEDA SUJETA A VERIFICACION Y NO IMPLICA LIBERACION NI CONFORMIDAD POR PARTE DE ESTA DIRECCION POR LO DECLARADO Y/O PAGADO

Liquidador 20081958026 Fecha Liquidación 21/10/2024

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: CD-2024-124647120-APN-SCC#IOSFA

CIUDAD DE BUENOS AIRES
Miércoles 13 de Noviembre de 2024

Referencia: Contrato de Locación firmado forma ológrafa - EX-2024-72544604- -APN-DPJ#IOSFA

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 14 pagina/s.

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE
Date: 2024.11.13 10:29:39 -03:00

Andrea Elizabeth Stahl
Asistenta legal
Subgerencia de Compras y Contrataciones
Instituto de Obra Social de las Fuerzas Armadas

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE
Date: 2024.11.13 10:29:40 -03:00