

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 N° 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 la señora **MARIA VIRGINIA GRAZIANO**, argentina, casada, **DNI N° 20.939.456**, **CUIT N° 27-20939456-7**, con domicilio en la calle A. Alarcón N° 1058, KM 4 Autódromo MZ, Casa 15 de la ciudad de El Dorado, provincia de Misiones y fijando domicilio especial en B. Mitre N° 192 de la ciudad de Concordia, provincia de Entre Ríos, por una parte y en calidad de titular registral de la propiedad, denominado 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 Auxiliar Concordia, Entre Ríos**, el inmueble ubicado en la calle Bartolomé Mitre N° 397 de la ciudad de Concordia, provincia de Entre Ríos, 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 comenzará a regir a partir del día **PRIMERO DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (01/10/2024)**, venciendo el día **TREINTA DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTISIETE (30/09/2027)**, 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 SEISCIENTOS CINCUENTA MIL (\$650.000,00)** 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). -----

INLEG-2024-113475972-APN-D#IOSFA



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 Nación Argentina, Sucursal El Dorado, Misiones, N° 17002483499713, CBU: 0110248430024834997133, Alias: ORO.ANILLO.PLAYA, Titularidad de la cuenta: MARIA VIRGINIA GRAZIANO, C.U.I.T.: 27-20939456-7. 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. -----

SÉPTIMA: EL LOCATARIO deberá abonar a EL LOCADOR, en calidad de depósito de garantía, la suma de **PESOS SEISCIENTOS CINCUENTA MIL CON 00/100 (\$ 650.000,00.-)**, de los cuales solo abonará en este mismo acto, la suma de PESOS QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL (\$595.000,00.-) que surge de la diferencia entre el valor locativo establecido en el presente contrato (\$650.000,00.-) y el depósito abonado oportunamente al firmarse el contrato anterior (\$55.000,00.-). El cual no fue reintegrado por el LOCADOR, quedando a cuenta del LOCATARIO. 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,

INLEG-2024-113475972-APN-D#IOSFA



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 Bartolomé Mitre N° 192 de la ciudad de Concordia, provincia de Entre Ríos, 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 válidas todas las notificaciones que se cursen, aun en el caso de no existir chapa identificatoria, no existir el inmueble y/o cualquier otra circunstancia. - - -

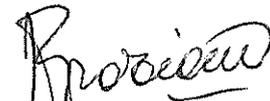
DECIMA TERCERA: Las partes se someten a la Justicia Federal, renunciando a cualquier otro fuero y jurisdicción. -----

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. -----

INLEG-2024-113475972-APN-D#IOSFA



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



Maria Virginia Graziano
DNI 20.939.456
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-2024-113475972-APN-D#IOSFA

CIUDAD DE BUENOS AIRES

Jueves 17 de Octubre de 2024

Referencia: Contrato de Locación - Deleg. Aux. CONCORDIA - EX-2024-83907739- -APN-DACO#IOSFA

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

Digitally signed by SAGAS Oscar Sergio
Date: 2024.10.17 11:13:31 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
ELECTRÓNICA - GDE
Date: 2024.10.17 11:13:33 -03:00

ANEXO 1 AL CONTRATO DE LOCACION DEL INMUEBLE ubicado en calle B. Mitre N° 397 de la ciudad de Concordia, provincia de Entre Ríos (Partes LOCATARIO: IOSFA – LOCADORA MARIA VIRGINIA GRAZIANO), tramitado mediante **EX-2024-83907739- -APN-DACO#IOSFA.-** Datos Catastrales: Matricula 130655. Inscripta en el año 2023. Plano de Mensura 58815. Partida Provincial 02 5614 / 2.
 Superficie terreno: 204,01 m²
 Superficie cubierta: 206,81 m².

APENDICE 1

ACTA DE CONSTANCIA DE LIBRE DEUDA

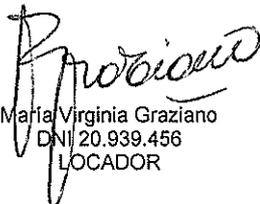
Entre MARIA VIRGINIA GRAZIANO en su carácter de LOCADOR del inmueble sito en la calle Bartolomé Mitre N° 397 de la ciudad de Concordia, provincia de Entre Ríos y el INSTITUTO DE OBRA SOCIAL DE LAS FUERZAS ARMADAS Y DE SEGURIDAD (IOSFA), representada en este acto por el Presidente del IOSFA Doctor Oscar Sergio SAGÁS, DNI N° 14.311.566, conforme RESOL-2023-1858-APN-MD de fecha 26 de diciembre de 2023, 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	SIN NOVEDAD
Gas	SIN NOVEDAD
Teléfono	SIN NOVEDAD
ATER	SIN NOVEDAD

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.-



Maria Virginia Graziano
 DNI 20.939.456
 LOCADOR

IF-2024-113475716-APN-D#IOSFA

APENDICE 2

ACTA INVENTARIO

Entre MARIA VIRGINIA GRAZIANO, en su carácter de LOCADOR del inmueble sito en la calle Bartolomé Mitre N° 397 de la ciudad de Concordia, provincia de Entre Ríos 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, conforme RESOL-2023-1858-APN-MD de fecha 26 de diciembre de 2023, 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:

Superficie terreno: 204,01 m²

Superficie cubierta: 206,81 m².

Planta Baja: Entrada con puerta de madera, pasillo con 1 porta foco; Habitación 1: con piso calcáreo, puerta de placa, 2 apliques de luz y enchufe, ventana de vidrio con persiana y rejas. Habitación 2: con piso de mosaicos calcáreos, 1 ventana de vidrio con persiana y rejas, 1 placard con 9 puertas y 4 cajones, 5 apliques de luz y enchufe; Habitación 3: piso calcáreo, 1 ventana de vidrio con persiana y rejas, 1 ventilador de techo con 4 paletas, 4 llaves de luz y enchufe; Living: puerta de vidrio, piso calcáreo, ventana de vidrio con persiana y reja, 2 apliques de luz, hogar con piedras a la vista, puerta corrediza de aglomerado con 2 hojas, 2 paredes con madera machimbre; Baño 1: con inodoro con tapa de plástico, bidé, 3 jaboneras, 1 porta cepillos, 1 lavatorio, 1 toallero, 1 botiquín de 3 puertas con espejo y estantes, 1 portafocos, 1 aplique de luz, bañera con 1 canilla y 3 llaves de agua y 1 ducha; Frente al Baño: placard con 1 estante y 2 puertas parte superior y parte inferior con 1 puerta; Comedor: piso calcáreo, hogar revestido con madera machimbre y 1 pared revestida de madera machimbre, 4 apliques de llave de luz y enchufe, 1 placard con 4 puertas y 1 calefón a gas natural marca "ORBIS" de 12 litros, puerta de vidrio con 2 hojas; Cocina: con piso calcáreo, 4 apliques de luz, 2 porta focos, pileta y mesada de acero inoxidable con canilla y 2 llaves de agua, bajo mesada de madera con 3 puertas y 4 cajones, alacena de 8 puertas con estante (regular estado); Lavadero: puerta placa, pileta azulejada con 1 canilla y 2 llaves, porta foco, puerta de vidrio; Baño 2: puerta de madera, inodoro con tapa de plástico, 1 bidé, bañera con 1 canilla y 3 llaves de agua, 1 ducha, 3 jaboneras, 1 toallero, 1 botiquín con 3 puertas con espejo y estantes, 1 porta foco, 1 perchero, 1 aplique llave luz y enchufe; Patio: garrafero con puerta de chapa; Garage: puerta de madera de 2 hojas, placard de aglomerado con 20 puertas (regular a mal estado en su interior y exterior), piso de cerámico, 2 porta focos; Planta Alta: escalera con piso calcáreo, 1 ventana de 2 hojas con vidrio y reja, 1 porta foco, 2 ventiluz con vidrio y rejas, 1 porta foco; Baño: con bañadera con 1 canilla y grifería, 1 ducha, 1 lavatorio con 1 canilla y 2 llaves de agua, 1 botiquín con 3 hojas espejos y estantes, 1 porta foco, inodoro con tapa de plástico, 1 bidé, ventiluz con 3 solapas de vidrio, 1 perchero, 1 toallero, las paredes azulejadas; Dormitorio: piso calcáreo, 6 apliques de luz y enchufe, 1 placard con 8 puertas con estantes y 4 cajones, 1 ventilador de techo con 4 paletas (no funciona), ventana de vidrio con persiana y mosquitero.



IF-2024-113475716-APN-D#IOSFA

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 realizadas por el adjudicatario):

Construcción y colocación de tres puertas reja hoja simple. Dos en puertas ventanas interiores de planta baja y una en puerta ventana exterior de planta alta.

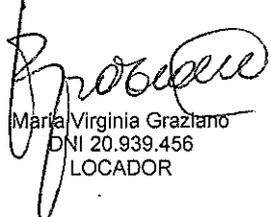
Construcción y colocación de cortina de enrollar metálica externa, sobre blindex de la esquina de Mitre y Presbítero del Castillo.

Instalación eléctrica nueva de todo el inmueble, con disyuntores, llaves térmicas, tomas llaves de luz y luminarias acorde a la necesidad laboral.

Tendido red informática.

Ploteado esmerilado de logo institucional en blindex de ingreso, ventana, puerta y puerta ventana de vidrio interior y exterior del inmueble

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. -



María Virginia Graziano
DNI 20.939.456
LOCADOR

APÉNDICE 3

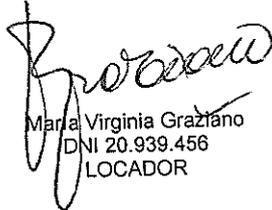
ACTA DE COMPROBACIÓN DEL ESTADO DEL INMUEBLE Y OCUPACION

Entre **MARIA VIRGINIA GRAZIANO** en su carácter de LOCADOR del inmueble sito en Bartolomé Mitre N° 397 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, conforme RESOL-2023-1858-APN-MD de fecha 26 de diciembre de 2023, 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, dos ejemplares de igual tenor y a los mismos efectos, quedando cada uno en poder de los firmantes. -



Maria Virginia Graziano
DNI 20.939.456
LOCADOR

Declaración Jurada del LOCADOR

MARIA VIRGINIA GRAZIANO con DNI **20.939.456** en mi carácter de locadora del inmueble sito en la avenida Bartolomé Mitre N° 397 de la ciudad de Concordia, provincia de Entre Ríos, 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.


.....
Firma y aclaración/sello
Graziano Maria Virginia
DNI: 20.939.456

ARTÍCULO 22. PERSONAS NO HABILITADAS. No podrán contratar con el IOSFA:

- a) Las personas humanas o jurídicas que se encontraren sancionadas en virtud de las disposiciones previstas en los incisos b) y c) del ARTÍCULO 116 del presente Régimen.
- b) Los agentes y funcionarios del IOSFA, -entre ellos se aclara en forma expresa los agentes y funcionarios del IOSFA, fuerzas armadas y de seguridad y agentes y funcionarios del Ministerio de Defensa-; y las empresas en las cuales aquéllos tuvieren una participación suficiente para formar la voluntad social, de conformidad con lo establecido en la Ley de Ética Pública. N° 25.188.
- c) Los condenados por delitos dolosos, por un lapso igual al doble de la condena.
- d) Las personas que se encontraren procesadas por delitos contra la propiedad, o contra la Administración Pública Nacional, o contra la fe pública o por delitos comprendidos en la Convención Interamericana contra la Corrupción.
- e) Las personas humanas o jurídicas que no hubieran cumplido con sus obligaciones tributarias y previsionales.
- f) Las personas humanas o jurídicas que no hubieran cumplido en tiempo oportuno con las exigencias establecidas por el último párrafo del artículo 8° de la Ley N° 24.156.
- g) Los empleadores incluidos en el Registro Público de Empleadores con Sanciones Laborales (REPSAL) durante el tiempo que permanezcan en dicho registro.



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 firma ológrafa - EX-2024-83907739- -APN-DACO#IOSFA

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