

ANEXO - RESOLUCIÓN N° 275/MMIYTGC/17**GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES****CONTRATO DE LOCACION ADMINISTRATIVA**

Entre KAMINOS S.A. Representada por el Sr. Rolando Jacobo Ini con D.N.I. N° 4.449.776 y domicilio sito en la calle Cavia N° 2995, 3er. Piso de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en su carácter de locataria del inmueble conforme se acredita con la documentación que se adjunta en el **Anexo I-a)**, en adelante “**EL LOCADOR**”, por una parte, y el GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES, con domicilio en Uspallata 3160 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representado por el Sr. Santiago Mancini D.N.I. N° 32.613.592 conforme acto administrativo que se adjunta en el Anexo **I-b)**, en adelante “**EL LOCATARIO**”, convienen en celebrar el presente contrato de locación administrativa, de acuerdo a las siguientes CLÁUSULAS:-----

PRIMERA: **EL LOCADOR** da en locación a **EL LOCATARIO** y éste toma en ese carácter, el inmueble sito en la calle Alsina número 1659/1663/1665 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nomenclatura Catastral: C: 13; S: 12; M: 15 P: 20-a; Partida Municipal N° 218.582; Partida de Obras Sanitarias de la Nación N° 218.582/7; según plano que se adjunta como Anexo, con destino a oficinas administrativas de gestión de gobierno que **EL LOCATARIO** designare, acompañando certificados de dominio que acreditan la titularidad y condiciones del mismo. Ante cualquier modificación en la titularidad del dominio **EL LOCADOR** deberá comunicarla fehacientemente y de inmediato al **LOCATARIO**. -----

SEGUNDA: El término de duración del presente contrato será de veinticuatro (24) meses, contados a partir del 01 de abril de 2017, venciendo en consecuencia, el 31 de marzo de 2019, fecha en la que **EL LOCATARIO** deberá entregar la propiedad



GUBIERNODE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

libre de toda ocupación a **EL LOCADOR** o a quien lo represente, en idénticas condiciones a las que lo recibió, más las mejoras que se hubieran introducido en el inmueble sin derecho a indemnización alguna, a excepción de aquellos deterioros propios del normal uso del inmueble locado. -----

TERCERA: Es facultad de **EL LOCATARIO**, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 28 inc. 12) apartado g) del Anexo I del Decreto N° 95/14, reglamentario de la Ley N° 2.095 (texto consolidado por Ley N° 5.666), el prorrogar la vigencia de este contrato de locación hasta tres (3) años más, debiendo notificar en forma fehaciente a **EL LOCADOR** con treinta (30) días de anticipación a la fecha de finalización del Contrato, prevista en la Cláusula Segunda. A tal fin, y en dicho plazo, las partes deberán acordar el precio del nuevo canon locativo, para lo cual **LA LOCATARIO** solicitará la tasación pertinente del Banco Ciudad de Buenos Aires. -----

CUARTA: El canon locativo de la presente locación se pacta en la suma total de PESOS VEINTINUEVE MILLONES OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA CON 00/100 centavos.- (\$29.082.240,00) pagaderos de la siguiente manera: -----

1. **PRIMER AÑO**, computado desde la fecha consignada en la CLÁUSULA 2.1 del presente. -----

1.1. Una (1) cuota TRIMESTRAL (correspondiente a las cuotas 1, 2 y 3) de PESOS TRES MILLONES TRESCIENTOS CUATRO MIL OCHOCIENTOS (\$3.304.800,00).-----

1.2. Nueve cuotas (correspondientes a las cuotas 4 a 12) de PESOS UN MILLON CIENTO UN MIL SEISCIENTOS (\$1.101.600,00) cada una.-----

2. **SEGUNDO AÑO**, cuotas 13 a 24 de PESOS UN MILLON TRESCIENTOS VEINTIUN MIL NOVECIENTOS VEINTE (\$1.321.920,00) cada una.-----



GUBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

Los cánones locativos establecidos precedentemente serán pagaderos en todos los casos por adelantado contra presentación de factura, y desde la fecha de inicio del contrato. **LA LOCATARIA** se obliga a realizar los pagos correspondientes a **LA LOCADORA** dentro de los diez (10) primeros días de cada mes.-----

QUINTA: EL LOCADOR se obliga en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles a partir de la fecha de suscripción del presente contrato, a la apertura de una caja de ahorro o cuenta corriente del Banco Ciudad de Buenos Aires, Casa Matriz o Sucursales, a los fines de que **EL LOCATARIO** deposite los alquileres correspondientes. **EL LOCADOR** se compromete a comunicar fehacientemente los datos de la cuenta precitada a la Dirección General Tesorería dependiente del Ministerio de Hacienda. En caso de incumplimiento por parte de **EL LOCADOR**, el mismo se hará cargo de los perjuicios que dicha omisión pudiera ocasionar, quedando **EL LOCATARIO** excluido de toda responsabilidad en tal sentido. Los pagos se considerarán efectuados cuando los fondos respectivos fueran depositados a nombre de **EL LOCADOR** en la cuenta antes mencionada. Se considerará suficiente recibo para **EL LOCATARIO** el comprobante de depósito o transferencia realizada.-----

SEXTA: Conforme lo normado por los apartados p) y q) del artículo 28 inciso 12) del Anexo I del Decreto N° 95/2014, reglamentario de la Ley N° 2.095 (texto consolidado por la Ley N° 5.666), el canon locativo pactado en la Cláusula Cuarta será abonado en moneda de curso legal. En caso de mora en el pago de las obligaciones contraídas en este contrato, dicho monto devengará un interés equivalente al promedio de tasas de interés pasiva mensuales para operaciones en pesos que publica el Banco Central de la República Argentina. -----



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

SEPTIMA: EL LOCTARIO declara conocer y haber visitado el inmueble arrendado, haciéndose responsable de mantener y devolverlo en las mismas condiciones en que lo recibe, y abonar el importe de los deterioros ocasionados por su culpa o negligencia, salvo los deterioros causados por el normal y buen uso y la acción natural del tiempo. **EL LOCATARIO** considera el inmueble apto para el destino que se establece en el presente. Asimismo, se compromete a permitir a **EL LOCADOR** o a quién lo represente, inspeccionar el inmueble en cualquier momento para verificar su estado de conservación, previa notificación fehaciente.--

OCTAVA: Para el supuesto, que por causas exclusivas e imputables a **EL LOCADOR**, ésta no diera cumplimiento en tiempo y forma a la entrega del Inmueble, deberá abonar a **EL LOCATARIO**, un interés equivalente al promedio de tasas de interés pasiva mensuales para operaciones en pesos que publica el Banco Central de la República Argentina. -----

NOVENA: EL LOCATARIO habrá de destinar el inmueble que alquila exclusivamente para oficinas administrativas y de atención al público, quedando expresamente prohibido: a) Subarrendar o transferir la locación total o parcialmente, a título oneroso o gratuito, ya sea en forma temporaria o permanente b) Su uso como vivienda o comercio, total o parcial, o modificar su destino sin consentimiento escrito de **EL LOCADOR**; c) Modificar la construcción, distribución o instalación de las Unidades Locadas, o realizar mejoras sin previo permiso escrito de **EL LOCADOR**. Si las hiciera con autorización deberá LA LOCADORA conservarlas en beneficio de la propiedad, sin obligación de pago o indemnización alguna; pero respecto de las que se hicieran sin autorización podrá **EL LOCADOR** optar por: 1) Conservarlas en beneficio de la propiedad, sin obligación de pago o indemnización alguna; 2). Demandar su demolición; o 3).



GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

Exigir – al fin de la locación – que **EL LOCATARIO** restituya la cosa al estado en que la recibió, d) Depositar o utilizar materiales inflamables, de peligro o antihigiénicos que puedan ocasionar molestias a los vecinos o perjuicios al inmueble y/o a terceros, todo lo cual será considerado causal de rescisión de contrato.-----

DECIMA: LA LOCADORA autoriza a **LA LOCATARIA** a realizar obras en el inmueble objeto del presente, bajo la condición que dichas obras no alteren y/o modifiquen la estructura del edificio y que hayan sido previa y expresamente autorizadas por ella. Las mismas se supervisarán y construirán por profesionales habilitados bajo exclusiva responsabilidad de **LA LOCATARIA**, quien gestionará sus registraciones e incorporaciones y pagará los costos, cargos, tasas e impuestos que ocasionen. Las mejoras introducidas por **LA LOCATARIA** quedarán a favor de **LA LOCADORA** al finalizar el contrato, sin obligación de pago o indemnización alguna a favor de **LA LOCATARIA**.-----

DECIMO PRIMERA: Será de responsabilidad exclusiva de **EL LOCATARIO**, y a su costo, la obtención de la totalidad de las habilitaciones y/o autorizaciones emitidas por las autoridades competentes, en caso de corresponder, para llevar a cabo la actividad descrita en la cláusula primera, durante todo el tiempo de contrato. La eventual falta de obtención de estas autorizaciones no implicará prórroga de plazo contractual, ni causal que exima a **EL LOCATARIO** del pago oportuno del canon locativo, ni derecho a resarcimiento, indemnización o excepción de ninguna naturaleza.-----



GUBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

DECIMO SEGUNDA: EL LOCATARIO gestionará por ante la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos la exención de todo impuesto, tasa, contribución sobre el inmueble locado y que se tribute a favor del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por el término contractual, tomando a su cargo el pago de todo servicio, como ser luz, gas, teléfono, AYSA -cuyas facturas **EL LOCADOR** deberá entregar a **EL LOCATARIO** y expensas ordinarias. Las expensas extraordinarias son a cargo del **LOCADOR**. **EL LOCATARIO** se compromete a requerir a su nombre y como usuario, todos los servicios que utilizare.-----

DECIMO TERCERA: EL LOCATARIO se obliga a contratar coberturas de seguro por todo el período de vigencia del presente contrato, a fin de resguardar el patrimonio objeto de la locación con más los riesgos que pudieran acaecer en el marco de la actividad a desarrollar en el INMUEBLE LOCADO. **EL LOCATARIO** se compromete a entregar a **EL LOCADOR** un certificado de las pólizas de seguros contratadas de acuerdo a lo aquí dispuesto, en un plazo no mayor a treinta (30) días hábiles de la firma del presente contrato.-----

DECIMO CUARTA: La falta de cumplimiento por parte de **EL LOCATARIO** de las obligaciones asumidas en cualquiera de las cláusulas del presente contrato, facultará a **EL LOCADOR** a requerir judicialmente la rescisión del presente contrato. -----

DECIMO QUINTA: EL LOCATARIO podrá por decisión unilateral rescindir el presente contrato de locación administrativa en cualquier momento, debiendo comunicar su decisión, de modo fehaciente a **EL LOCADOR**, con una antelación



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

mínima de treinta (30) días corridos a la fecha del reintegro del inmueble arrendado y con los servicios pagos al día de entrega, sin que esto dé derecho a indemnización alguna.-----

DECIMO SEXTA: EL LOCATARIO podrá ofrecer la compra del INMUEBLE durante la vigencia de los primeros treinta (30) meses del contrato, mediante notificación fehaciente de su voluntad a **EL LOCADOR** con treinta (30) días de anticipación, en la cual deberá detallar las condiciones en las que ofrece efectuar la compra, incluyendo el precio que surja de la tasación del Banco Ciudad de Buenos Aires en ese momento y no deberá incluir las mejoras hechas por **EL LOCATARIO. EL LOCADOR** podrá, a su libre y exclusivo criterio, aceptar o rechazar tales condiciones. Deberá hacerlo en el plazo de treinta (30) días. La aceptación deberá ser expresa y comunicada por medio fehaciente por lo que el silencio de **EL LOCADOR** implicará el rechazo de la oferta. Se deja constancia que el rechazo de la oferta no afectará el cumplimiento del presente contrato en los términos precedentemente establecidos ni generará derecho a indemnización de ninguna naturaleza para ninguna de las partes.-----

En caso que **EL LOCATARIO** haga lugar a la opción de compra la misma deberá realizarse en cumplimiento de lo normado en la Ley N° 2.095, texto consolidado por Ley N° 5.666 y sus normas reglamentarias, debiendo ser el Banco Ciudad de Buenos Aires quién efectúe la tasación del inmueble. En consecuencia, en ese supuesto, **EL LOCATARIO** deberá iniciar el procedimiento de contratación previsto por la Ley N° 2.095, texto consolidado por Ley N° 5.666 y su Decreto reglamentario en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles, computados desde la fecha de recepción de la notificación de la aceptación por parte de **EL LOCADOR** bajo apercibimiento de tener por no ejercida la opción de compra. El



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

precio del INMUEBLE deberá abonarse contra la firma de la escritura y la posesión del inmueble se entregará en condiciones actuales de posesión con transferencia en base a títulos perfectos y libres de gravámenes. En tanto no se transfiera el dominio se continuarán abonando los alquileres pactados. En caso de ejercerse la opción de compra, los importes abonados en concepto de alquiler no podrán ser imputados a cuenta del precio de la compra.-----

DECIMO SEPTIMA: La Ciudad Autónoma de Buenos Aires se encuentra exenta de I.V.A. y del Impuesto de Sellos en el presente Contrato. -----

DECIMO OCTAVA: Para todas las cuestiones derivadas de la interpretación y/o aplicación del presente contrato **EL LOCADOR** constituye domicilio en el detallado en el epígrafe, y **EL LOCATARIO** como domicilio legal del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el ubicado en la calle Uruguay N° 458 (Departamento Cédulas y Oficios Judiciales de la Procuración General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, atención a lo dispuesto por el Decreto N° 804/09 (B.O.C.B.A. N° 3258), donde se tendrán por válidas para ambas partes todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que se hicieren, sometiéndose a la competencia de los Tribunales en lo Contencioso, Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder. Estos domicilios podrán ser sustituidos por otros dentro del radio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires mediante notificación fehaciente entre las partes.-----

DECIMO NOVENA: **EL LOCATARIO** se encuentra exento del pago de comisión por servicios en concepto de intermediación inmobiliaria del presente contrato, debiendo **EL LOCADOR** asumir los gastos de intermediación que se originen por la firma del presente.-----

ANEXO - RESOLUCIÓN N° 275/MMIYTGC/17 (continuación)**GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES**

En prueba de conformidad las partes firman cuatro (4) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los _____ días del mes de _____ de 2017.-----

FIN DEL ANEXO