

ANEXO - RESOLUCIÓN N° 974/MDUYTGC/16**CONTRATO DE LOCACION ADMINISTRATIVA**

Entre:

(I): Paula Marina Palmieri DNI 26.688.397 con domicilio sito en la calle Tres de febrero 1401 piso 1° de esta ciudad autónoma de Buenos Aires, en su carácter de propietaria del inmueble, conforme se acredita con la documentación que se adjunta en el **Anexo I-a**), en adelante "LA LOCADORA", por una parte, y

(II): EL GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES, con domicilio en Avda. Martín García 346 Piso 4° de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representado por el señor Franco Moccia, CUIT 20-14699669-9 en su carácter de Ministro de Desarrollo Urbano y Transporte conforme acto administrativo que se adjunta en el **Anexo I-b**), en adelante "LA LOCATARIA", convienen en celebrar el presente contrato de locación administrativa, de acuerdo a las siguientes CLÁUSULAS:

PRIMERA. OBJETO. DESTINO. HABILITACIONES.

1.1. LA LOCADORA, da en locación a LA LOCATARIA y ésta recibirá los inmuebles que según su título se designan de la siguiente manera:

A) las **UNIDADES FUNCIONALES números DOS y TRES del TERCER PISO** y

B) y CINCO COCHERAS COMPRENDIDAS EN CINCO TREINTA UNA (5/31) AVAS PARTES INDIVISAS de la UNIDAD COMPLEMENTARIA número I del SUBSUELO, PLANTA BAJA, PRIMER Y SEGUNDO PISO, destinadas a cocheras, internamente designadas con los números 1, 2, 3 y 4 del subsuelo y 17 del primer piso. Todas las unidades son integrantes del inmueble ubicado en la Circunscripción 12 de esta **CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES**, con frente a la calle **ESTADOS UNIDOS números VEINTIDOS, TREINTA Y TREINTA Y CUATRO**, esquina a la calle **AZOPARDO número NOVECIENTOS SEIS**. Las unidades descriptas constan de las siguientes superficies: **Unidad Funcional 2:** superficie cubierta y total de 248,16 metros cuadrados con un **Porcentual fiscal del 7,14 por ciento** y porcentual de expensas y voto: 6,945 por ciento; **Unidad Funcional 3:** superficie cubierta y total de 234,13 metros cuadrados, con un **Porcentual fiscal del 6,74 por ciento** y un porcentual de expensas y voto de 6,945 por ciento **NOMENCLATURA CATASTRAL:** Circunscripción 12, Sección 4, Manzana 57, Parcela 2-a. Partida unificada (Unidades funcionales 2 y 3 – (hoy Unidad funcional 13). En adelante a todas las unidades descriptas se la menciona como el "Inmueble")

1.2. LA LOCATARIA deberá destinar el inmueble objeto del presente contrato exclusivamente para oficinas administrativas de la Agencia de Bienes Sociedad del Estado dependiente del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, quedándole 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 LA LOCADORA; c) Modificar la construcción, distribución o instalación de las Unidades Locadas, o realizar mejoras sin previo permiso escrito de EL LOCADOR. Si las hiciere podrá LA LOCATARIA conservarlas en beneficio de la propiedad, sin obligación de pago o indemnización alguna, 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.-----

1.3. Será de responsabilidad exclusiva de LA LOCATARIA la obtención de la totalidad de las habilitaciones y/o autorizaciones emitidas por las autoridades competentes para llevar a cabo la actividad descrita en el punto 1.2 precedente (destino de la locación) 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 LA LOCATARIA del pago oportuno del canon locativo, ni derecho a resarcimiento, indemnización o excepción de ninguna naturaleza.-----

1.4. LA LOCADORA autoriza a LA LOCATARIA a realizar obras en el INMUEBLE objeto del presente, bajo la condición que dichas obras no alteren su estructura. 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.-----

1.5. LA LOCATARIA declara conocer el reglamento de copropiedad y administración que rige al inmueble general y se obliga a cumplirlo y hacerlo cumplir por las personas que de la misma dependan.-----

SEGUNDA.PLAZO.

2.1. El término de duración del presente contrato será de Treinta y Seis (36) meses, contados a partir de 23 de diciembre de 2016 hasta el 22 de diciembre de 2019. Cumplido dicho plazo, LA LOCATARIA deberá entregar la propiedad libre de todo ocupante y/o efectos a LA LOCADORA, 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.-----

2.2. LA LOCATARIA podrá optar por prorrogar la vigencia de este contrato de locación administrativa por un plazo adicional de hasta Treinta y Seis (36) meses, mediante notificación fehaciente a LA LOCADORA con sesenta (60) días de anticipación a la fecha de finalización del contrato, prevista en el punto precedente. A tal fin, y en dicho plazo, las partes deberán acordar el precio del nuevo canon locativo, para lo cual LA LOCATARIA solicitará la tasación pertinente al Banco Ciudad. En caso de falta de acuerdo sobre el nuevo canon locativo, el presente contrato se tendrá por finalizado cumplido el plazo indicado en el punto 2.1. precedente.-----

TERCERA. PRECIO. MONEDA. LUGAR DE PAGO Y MORA.

3.1. a) El canon locativo de la presente locación se pacta en la suma total de PESOS SEIS MILLONES OCHENTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y UNO CON 16/100 centavos.- (\$6.080.441,16.-) pagaderos en cuotas mensuales y de la siguiente manera:

a.1. PRIMER SEMESTRE (Computado desde la fecha consignada en la CLAUSULA 2.1. del presente), cuotas 1 a 6 de PESOS CIENTO VEINTITRES MIL DOCIENTOS (\$123.200,00.-) cada una.-----

a.2. SEGUNDO SEMESTRE, cuotas 7 a 12 PESOS CIENTO CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA (\$141.680,00.-) cada una.-----

a.3. TERCER SEMESTRE, cuotas 13 a 18 de PESOS CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA (\$159.390,00.-) cada una.-----

a.4. CUARTO SEMESTRE, cuotas 19 a 24 de PESOS CIENTO SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS DIECINUEVE CON 85/100 (\$177.719,85.-) cada una.-

a.5. QUINTO SEMESTRE, cuotas 25 a 30 de PESOS CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA CON 43/100 (\$196.380,43.-) cada una.-----

a.6. SEXTO SEMESTRE, cuotas 31 a 36 de PESOS DOSCIENTOS QUINCE MIL TREINTA Y SEIS CON 92/100 (\$215.036,92) cada una.-----

3.2. Los cánones locativos establecidos precedentemente serán pagaderos en todos los casos por mes adelantado, y desde la fecha de inicio del contrato (estipulada en el punto 2.1. del presente). LA LOCATARIA se obliga a realizar los pagos correspondientes a LA LOCADORA dentro de los diez (10) primeros días de cada mes.-----

3.3. LA LOCADORA se obliga en un plazo de cinco (5) días hábiles desde la fecha de la firma del presente contrato a la apertura de una cuenta corriente o caja de ahorros en el Banco Ciudad, Casa Matriz o Sucursales, a fin que LA

LOCATARIA deposite los alquileres correspondientes. LA LOCADORA se compromete a comunicar fehacientemente los datos de la cuenta precitada a la Dirección General de Tesorería, dependiente del Ministerio de Hacienda del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En caso de incumplimiento de tal comunicación, LA LOCATARIA no será responsable por los perjuicios que dicho incumplimiento pudiera ocasionar. Los pagos se considerarán efectuados cuando los fondos respectivos fueren depositados a nombre de LA LOCADORA en la cuenta antes mencionada. Se considerará suficiente recibo para LA LOCATARIA, el comprobante del depósito o transferencia realizado.-----

3.4. El alquiler pactado en la cláusula tercera se abonará en moneda de curso legal. En caso de mora en el pago de las obligaciones contraídas en el presente Contrato de Locación Administrativa, dicho pago devengará un interés equivalente al promedio de tasas de interés pasivas mensuales para operaciones en Pesos que publica el Banco Central de la República Argentina, Artículo 28, inciso 12), apartados p) y q) del Anexo I del Decreto N° 95-GCABA-14, reglamentario de la Ley N° 2.095 (texto consolidado por Ley N°5.666).

CUARTA. ENTREGA ESTADO DEL INMUEBLE Y RESTITUCION.

4.1. LA LOCADORA entrega en este acto a LA LOCATARIA el inmueble objeto de esta locación quien lo recibe de total conformidad y en las condiciones pactadas, y ésta última se obliga a restituirlos en las mismas condiciones en que los recibe, salvo los deterioros ocasionados por el buen uso y la acción natural del tiempo, más las mejoras efectuadas por ambas partes.-----

QUINTA. INCUMPLIMIENTO EN LA ENTREGA DEL INMUEBLE.-

5.1. Para el supuesto, que por causas exclusivas e imputables a LA LOCADORA, ésta no diera cumplimiento en tiempo y forma a la entrega del Inmueble, deberá abonar a LA LOCATARIA, una multa diaria igual al doble de la Tasa Activa que percibe el Banco Ciudad para descuento de documentos a treinta días. Dicha multa será calculada sobre la primer cuota del precio del alquiler.-----

5.2. En cualquiera de los casos la penalidad deberá abonarse desde la fecha del incumplimiento y hasta el efectivo cumplimiento de entrega en cuestión.-----

SEXTA. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES. SERVICIOS.

6.1. LA LOCATARIA gestionará por ante la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos la exención de todo impuesto, tasa y/o contribución que grave el inmueble locado y que se tribute a favor del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por el término contractual, eximiendo expresamente a LA LOCADORA de toda responsabilidad en caso de no obtener dicha exención en el plazo estipulado y/o en caso de falta de pago.-----

6.2. Es a cargo de LA LOCATARIA gestionar a su costa y cargo ante las empresas prestadoras de servicios y/o reparticiones que correspondan la conexión de medidores y facturación de consumos por la provisión de electricidad y agua corriente, conexión de telefonía e internet y/o cualquier otro servicio necesario en el inmueble objeto del presente. Tal obligación así como el oportuno pago de las facturas correspondientes constituye su exclusiva responsabilidad. -----

6.3. Son a cargo de LA LOCATARIA las expensas ordinarias, y las extraordinarias a cargo de LA LOCADORA-----

SEPTIMA. IMPUESTO DE SELLOS.

7.1. El sellado del presente contrato será abonado de conformidad a las prescripciones del Código Fiscal vigente, estando a cargo de LA LOCADORA el pago del cincuenta por ciento (50%) de la alícuota correspondiente, toda vez que el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se encuentra exento.-----

OCTAVA. RECISIÓN.

8.1. La falta de cumplimiento por parte de LA LOCATARIA de las obligaciones asumidas en cualquiera de las cláusulas del presente contrato, facultará a LA LOCADORA a requerir judicialmente la recisión del presente contrato.

8.2. LA LOCATARIA podrá por decisión unilateral rescindir el presente contrato de locación en cualquier momento, debiendo comunicar su decisión de modo fehaciente a LA LOCADORA, con una antelación mínima de treinta (30) días corridos a la fecha del reintegro del inmueble arrendado, sin que esto dé derecho a indemnización alguna.-----

NOVENA. OPCION DE COMPRA.

9.1. LA LOCATARIA podrá ofrecer la compra del INMUEBLE durante la vigencia de los primeros treinta (30) meses del contrato, mediante notificación fehaciente de su voluntad a la LOCADORA 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 en ese momento y no deberá incluir las mejoras hechas por LA LOCATARIA.-----

9.2. LA LOCADORA 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 la LOCADORA 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.-----

9.3. En caso que LA LOCATARIA haga lugar a la opción de compra deberá iniciar el procedimiento de contratación 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 LA LOCADORA bajo apercibimiento de tener por no ejercida la opción de compra.-----

9.4. El 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.-----

9.5. 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.----

DECIMA.SEGUROS.

10.1 LA LOCATARIA se obliga a contratar los seguros que correspondan a los fines de asegurar la cobertura del INMUEBLE, por todo el período de vigencia del presente contrato, debiendo entregar a la LOCADORA copia de las pólizas en un plazo no mayor de treinta (30) días.-----

DECIMA PRIMERA. NORMATIVA.

11.1. Queda a cargo exclusivo de LA LOCATARIA el cumplimiento de la normativa aplicable en el orden nacional y local respecto de las actividades a realizar en EL INMUEBLE objeto del presente contrato de locación, obligándose a mantener indemne a LA LOCADORA por cualquier reclamo administrativo, judicial o extrajudicial al respecto.-----

DECIMA SEGUNDA. DOMICILIO. JURISDICCION.

12.1. .- Para todas las cuestiones derivadas de la interpretación y/o aplicación del presente contrato, LA LOCADORA constituye domicilio especial en el consignado en el encabezamiento del presente Contrato de Locación Administrativa y LA LOCATARIA como domicilio legal del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el ubicado en la calle Uruguay 458, Departamento Cédulas y Oficios Judiciales, de la Procuración General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme la Resolución 77/PG/06 y el Decreto N° 804/GCABA/09 ambos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 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 esta mediante notificación fehaciente entre las partes.-----

ANEXO - RESOLUCIÓN N° 974/MDUYTGC/16 (continuación)**DECIMA TERCERA. ADENDA.**

13.1 Queda establecido con la expresa conformidad de La Locadora que una vez que la Agencia de Bienes Sociedad del Estado se constituya conforme a la normativa vigente y cumplimente todos los recaudos legales para ser titular de derechos y deberes jurídicos, se realizará una adenda al presente contrato con el fin de que dicha entidad asuma los derechos y obligaciones definidos en el presente contrato, debiendo en tal caso LA LOCATARIA constituirse en fiadora lisa, llana y principal pagadora por todas las obligaciones que correspondan a la cesionaria.-----

En prueba de conformidad las partes firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los _____ días del mes de _____ de 2016.

FIN DEL ANEXO