



PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES

PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN

Tipo: Adjudicación Simple por Locación de Inmueble	Nº8	Ejercicio: 2024
Clase: Sin Clase		
Modalidad: Sin Modalidad		

Expediente Nº: **8590/2023**

Rubro comercial: **Alquiler**

Objeto de la contratación: **Renovación del Contrato de Locación del Inmueble, Humboldt N°1420 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

Costo del pliego: **0.-**

PRESENTACION DE OFERTAS

Lugar/Dirección	Plazo y Horario
aperturas@unsam.edu.ar - Dirección de Adquisiciones y Contrataciones	Hasta el día 21 de febrero de 2024 a las 14:30 Horas.

ACTO DE APERTURA

Lugar/Dirección	Día y Hora
La apertura se realizará de manera digital (Ver Cláusula "ACTO DE APERTURA") - Dirección de Adquisiciones y Contrataciones	El día 21 de febrero de 2024 a las 14:30 Horas.

La Universidad Nacional de General San Martín deberá rechazar sin más trámite las ofertas que se presenten fuera del término fijado en la convocatoria para su recepción, aún si el acto de apertura no se hubiera iniciado.

CLÁUSULAS PARTICULARES

1.-NORMATIVA APLICABLE: El presente procedimiento de selección se regirá por lo previsto en el Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional, Decreto N°1023/2001 y su Reglamentación - Decreto N°1030/2016 junto con sus modificatorios y complementarios, aplicable en el ámbito de la Universidad, en los términos establecidos en las Resoluciones del Consejo Superior N°276/2016, N°345/2020 y N°270/2022.

2.-VISTA Y RETIRO DE PLIEGOS: Cualquier persona podrá tomar vista o retirar el Pliego de Bases y Condiciones Particulares en la página web de la Oficina Nacional de Contrataciones, ingresando a <https://comprar.gob.ar/>, o bien desde nuestra página institucional <http://convocatorias-publicas.unsam.edu.ar>. Asimismo, podrán solicitarlo al correo electrónico compras@unsam.edu.ar.

Se solicita a todos los posibles oferentes que hayan descargado el Pliego, enviar un correo electrónico a compras@unsam.edu.ar con los datos de contacto, en virtud de dejar la constancia de retiro del Pliego y poder recibir posteriormente las circulares aclaratorias y modificatorias que sean emitidas.

3.-CONSULTAS AL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES: Las consultas deberán efectuarse hasta DOS (2) días antes de la fecha fijada para la apertura, y deberán ser enviadas a la dirección de correo electrónico compras@unsam.edu.ar. No se aceptarán consultas telefónicas y no serán contestadas aquellas que se presenten fuera de término.

Los consultantes deberán suministrar, al momento de realizar la consulta, su nombre o razón social, domicilio y dirección de correo electrónico, válidos para comunicaciones que deban cursarse hasta el día de apertura de las ofertas.

Todas las consultas serán respondidas mediante circulares aclaratorias y/o modificatorias, que serán comunicadas a todos los interesados a la Dirección de correo electrónico que los mismos hayan consignado en el retiro de Pliego. Asimismo, la Dirección de Adquisiciones y Contrataciones podrá emitir circulares aclaratorias y/o modificatorias de oficio, en caso de considerarlo necesario.

4.-OFERTAS:

4.1.-REQUISITOS DE LAS OFERTAS:

Las ofertas deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Estar redactadas en idioma nacional.
- Todos los Anexos deberán estar firmados por el oferente o su representante legal.
- Las testaduras, enmiendas, raspaduras o interlíneas si las hubiere, deberán estar debidamente salvadas por el firmante de la oferta.

- Las ofertas deberán ser presentadas vía mail, las mismas deberán ser enviadas al correo electrónico aperturas@unsam.edu.ar hasta el momento indicado para la presentación de ofertas. El asunto dispuesto en el correo enviado junto con la oferta deberá indicar el número de Contratación. Serán válidas las ofertas recibidas por la dirección de correo electrónico que el oferente haya consignado en el Sistema de Proveedores (SIPRO) o, en caso de no contar con la inscripción en dicho sistema, desde una dirección de correo Institucional.

IMPORTANTE:

La planilla de cotización (ANEXO V) con los importes ofertados deberá constar en el cuerpo del correo electrónico que el oferente remita a la dirección de correo electrónico institucional: aperturas@unsam.edu.ar donde deben presentarse las ofertas, no siendo suficiente el mero envío como archivo adjunto. Asimismo, se deberá incluir en el cuerpo del email el número de CUIT y la razón social de la firma.

- Deberán consignar el domicilio especial para el procedimiento de selección en el que se presenten, el que podrá constituirse en cualquier parte del territorio nacional, y un domicilio especial electrónico. De no consignarse un domicilio especial ni domicilio especial electrónico en la respectiva oferta se tendrá por domicilio especial el declarado como tal en el Sistema de Información de Proveedores (SIPRO). **(ANEXO III: COMUNICACIONES).**

No será necesaria la presentación de garantías para este tipo de procedimientos, no obstante, si incurriesen en algunas de las situaciones previstas por la reglamentación para la ejecución de garantías, deberán abonar el monto correspondiente a las mismas, lo que será debidamente notificado mediante acto administrativo.

Asimismo, las ofertas deberán ser acompañadas con la siguiente documentación:

- Copia del Documento Único de Identidad de quienes posean la titularidad del bien inmueble y de quien presente la oferta, en caso de no coincidir.
- Copia del título de propiedad, certificada por Escribano Público, o en su defecto copia simple acompañada con la documentación original con el objeto de certificar la correspondiente copia fiel en la Dirección de Adquisiciones y Contrataciones.
- Informe de dominio del inmueble y certificado de inhabilitación expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda, vigentes a la fecha de la firma del contrato.
- Copia de los planos de arquitectura actualizados.
- Copia del Reglamento de Administración y Copropiedad en caso de tratarse de un inmueble alcanzado por el Régimen de Propiedad Horizontal.
- Autorización de quienes tengan la titularidad del bien inmueble a favor de la inmobiliaria en caso de corresponder.
- Constancia de inscripción en la A.F.I.P.
- “ANEXO I: DECLARACIÓN JURADA”
- “ANEXO II: DECLARACIÓN JURADA DE INTERESES - DECRETO 202/2017”

- “ANEXO III: COMUNICACIONES” indicando Domicilio, Teléfono, Horario de Atención y Dirección de Correo Electrónico en los cuales serán válidas todas las notificaciones realizadas.
- “ANEXO IV: DATOS BANCARIOS”.
- “ANEXO V: PLANILLA DE COTIZACIÓN” indicando la cotización de la locación del bien, el monto total de la oferta en número y en letras, y confirmando que las condiciones de pago y el mantenimiento de la oferta responden a lo especificado en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares.
- “ANEXO VII: PROYECTO MODELO DE CONTRATO DE LOCACIÓN”.

Si se tratara de un condominio, quien presente la oferta, deberá acreditar mediante instrumento público su carácter de administrador del bien, caso contrario todos los condóminos deberán suscribir la oferta.

Si el titular dominial del inmueble fuese una persona jurídica, se deberá adjuntar la documentación que acredite la personería jurídica y el documento que dé cuenta de las facultades del firmante para obligarse por la misma.

Si se presenta la oferta mediante apoderado, se deberá adjuntar el Poder al efecto, declarando que el mismo se encuentra vigente.

- “ANEXO VIII: MODELO ACTA DE INVENTARIO”
- “ANEXO IX: MODELO ACTA DE COMPROBACIÓN DEL ESTADO DEL INMUEBLE Y OCUPACIÓN”
- “ANEXO X: MODELO ACTA DE DESOCUPACIÓN”

4.2.-COTIZACIÓN. En la cotización se deberá consignar:

- Canon mensual total (en números), el canon locativo total del Renglón (en números). Todo en la moneda de cotización fijada en el presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares, según ANEXO V: Planilla de Cotización.
- El precio cotizado será el precio final que deba pagar la UNSAM por todo concepto que pudiera gravar esta operación (impuestos, tasas, derechos, etc.).
- Esta Universidad Nacional se encuentra exenta del pago de impuesto de sellos según Art. 58 Inciso b) del Decreto 600/86 (Ley N°18.524).

4.3.-MONEDA DE COTIZACIÓN: La oferta deberá estar consignada en PESOS.

4.4.-MANTENIMIENTO DE OFERTA: Los oferentes deberán mantener las ofertas por el término de SESENTA (60) días corridos contados a partir de la fecha del Acto de Apertura. Este plazo se prorrogará en forma automática por un lapso igual al inicial, y así sucesivamente, salvo que el oferente manifestara en forma expresa su voluntad de no renovar el plazo de

mantenimiento, en los términos del Artículo 12° del Pliego Único de Bases y Condiciones Generales, con una antelación mínima de DIEZ (10) días corridos al vencimiento de cada plazo.

5.-ACTO DE APERTURA:

El Acto de Apertura de ofertas se realizará de manera digital. En el día y el horario estipulado para el Acto de Apertura se abrirán los correos electrónicos con las ofertas que se hayan recibido vía email al correo aperturas@unsam.edu.ar. Una vez que se finalice la carga de las ofertas recibidas en el sistema SIU DIAGUITA, se publicará el Acta mencionada en nuestra página Institucional:

<http://convocatorias-publicas.unsam.edu.ar>

Asimismo, en el caso de que algún interesado solicite participar de la apertura, deberá solicitarlo a compras@unsam.edu.ar antes del horario fijado para la presentación de ofertas y se invitará a todos los oferentes a presenciarla mediante la aplicación Zoom, de manera remota.

6.-EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS: Para este procedimiento se prescinde de la intervención de la Comisión Evaluadora, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 86° inciso f) de la Disposición N°62/2016 de la Oficina Nacional de Contrataciones.

6.1.- CRITERIOS DE EVALUACIÓN: Se verificará que el oferente no presente incumplimientos en sus obligaciones tributarias y previsionales ante la Administración federal de Ingresos Públicos (AFIP), de acuerdo a lo establecido en la Resolución General N°4164-E. El incumplimiento de lo antes expuesto inhabilita a las firmas oferentes a contratar con la Administración Nacional, de acuerdo al Artículo 28° inciso f) del Decreto Delegado N°1023/2001.

7.-OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO: El adjudicatario deberá dar cumplimiento en tiempo y forma a lo solicitado en el presente Pliego y de conformidad con la normativa vigente.

8.- PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO: En el término de DIEZ (10) días de dictado el acto administrativo que resuelva la Adjudicación, la Universidad notificará fehacientemente al adjudicatario que se encuentra a su disposición y para ser firmado el Contrato de Locación. Las partes suscribirán el Contrato de Locación, cuyo modelo se encuentra incorporado como ANEXO VII en el término establecido en la normativa aplicable.

9.- DURACIÓN DEL CONTRATO: La duración del contrato se establece en TREINTA Y SEIS (36) meses, contados a partir de la fecha de suscripción del contrato.

10.- PRÓRROGA: La presente contratación podrá ser prorrogada por un lapso de UN (1) año, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 100°, inciso b) apartado 3 del Anexo al Decreto

N°1030/2016, toda vez que la Autoridad competente, considere que el servicio se ha prestado en forma satisfactoria y las razones de operatividad así lo justifiquen.

11.-PENALIDADES Y SANCIONES: Se aplicará lo establecido en el Título V del Decreto N°1030/2016 y en el Artículo 29° del Decreto Delegado N°1023/2001 y sus modificatorios y complementarios, cuando incurran en las causales reguladas en el reglamento aprobado por el Decreto N°1030/2016

12.-COMPETENCIA: Ante cualquier desacuerdo que pudiera surgir entre las partes, las mismas se comprometen, para la interpretación y aplicación de los derechos y obligaciones que surjan de la presente relación contractual, someterse a la competencia de los Tribunales Federales de General San Martín.

13.- FACTURACIÓN Y PAGO: Una vez suscripto el contrato de locación correspondiente a la contratación objeto del presente Pliego, la parte LOCADORA deberá presentar la factura correspondiente al canon pactado el primer día hábil del mes. El pago del alquiler mensual se efectuará, por mes adelantado, dentro de los primeros DIEZ (10) días hábiles, de presentada la factura en la forma y lugar indicado, **mediante transferencia bancaria, según los datos consignados en el ANEXO IV: DATOS BANCARIOS**, a la cuenta corriente cuya titularidad corresponde a la parte LOCADORA. Si se hiciera alguna observación a la documentación presentada, el trámite de pago se interrumpirá hasta la subsanación del vicio. La confirmación de la operación será enviada al correo electrónico indicado en dicho Anexo.

La factura/comprobante, deberá enviarse a la dirección de correo electrónico compras@unsam.edu.ar

Esta Universidad reviste el carácter de “IVA EXENTO”, además de ser agente de Retención de IVA y ganancias. En caso de que el oferente esté exento, deberá adjuntar la documentación al presentar la factura.

14.-ORDEN DE PRELACIÓN: Todos los documentos que rijan el llamado, así como los que integren el contrato serán considerados como recíprocamente explicativos. En caso de existir discrepancias se seguirá el siguiente orden de prelación:

- a) Decreto Delegado N°1023/2001 y sus modificatorios y complementarios.
- b) Las disposiciones del reglamento aprobado por el Decreto N°1030/2016 junto con sus modificatorios, en los términos establecidos por la Resolución del Consejo Superior N°276/2016 y su modificatoria N°345/2020 y N°270/2022.
- c) Las normas que se dicten en consecuencia del citado reglamento.
- d) El manual de procedimiento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional que dicte la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES o las normas que dicte dicha Oficina Nacional en su carácter de órgano rector.
- e) El Pliego Único de Bases y Condiciones Generales.



Universidad
Nacional
de San Martín

- f) El Pliego de Bases y Condiciones Particulares aplicable.
- g) La oferta.
- h) La adjudicación.
- i) La orden de compra, o el contrato, en su caso.

**DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS
DIRECCIÓN DE ADQUISICIONES Y CONTRATACIONES
YAPEYÚ 2068 – SAN MARTÍN CP 1650 PCIA. BS.AS.
TELEFONO: 2033-1400 (int.6309)
CORREO ELECTRÓNICO: compras@unsam.edu.ar
Horario de Atención: Lunes a viernes de 11:00 a 16:00 Hs.**



ANEXO I: DECLARACIÓN JURADA

Nombre o razón social:.....

Nº de C.U.I.T.:-.....-.....

1.- En mi carácter de oferente de la **Adjudicación Simple por Locación de Inmueble N°08/2023**, declaro bajo juramento conocer y aceptar las cláusulas que conforman el Pliego de Bases y Condiciones, sus notas aclaratorias y cuadros anexos obligándome a respetar cada una de sus estipulaciones tanto para la presentación de la oferta cuanto para la ejecución de su eventual contratación. La presente declaración exime de la presentación del pliego sellado y firmado.

2.- Declaro bajo juramento estar habilitado para intervenir en la contratación señalada precedentemente, en razón que la firma cumple los requisitos enumerados en el Artículo 27º del Decreto Delegado N°1023/2001.

3.- Declaro bajo juramento que los responsables de la oferta no tienen impedimento para contratar con el Estado por cuanto no se encuentran comprendidos en ninguna de las situaciones enunciadas en el Artículo 28º del Decreto Delegado N° 1023/2001.

4.- Declaro bajo juramento que no presento sanciones laborales hasta la fecha en el Registro Público de Empleadores con Sanciones Laborales (REPSAL).

5.- Declaro bajo juramento que no poseo deudas exigibles en concepto de aportes derivados de sus obligaciones previsionales y de seguridad social así como que los datos consignados en el presente formulario son correctos, haciéndome responsable de la veracidad de los mismos.

6.- Declaro bajo juramento que me comprometo a someterme a la competencia de los Tribunales Federales de General San Martín, ante cualquier desacuerdo que pudiera surgir entre las partes, para la interpretación y aplicación de los derechos y obligaciones que surjan de la presente relación contractual.

-Fecha: ____/____/____

Firma y aclaración del oferente:

Tipo y Nº de documento:

ANEXO II – DECLARACIÓN JURADA DE INTERESES - DECRETO 202/2017

Tipo de declarante: Persona jurídica / Persona Humana

Razón Social / Nombre y Apellido	
CUIT/NIT	

Vínculos a declarar

¿Existen vinculaciones con los funcionarios enunciados en los artículos 1 y 2 del Decreto N°202/17? (Marque con una X donde corresponda)

SI		NO	
En caso de existir vinculaciones con más de un funcionario, o por más de un socio o accionista, se deberá repetir la información que a continuación se solicita por cada una de las vinculaciones a declarar.		La opción elegida en cuanto a la no declaración de vinculaciones implica la declaración expresa de la inexistencia de los mismos, en los términos del Decreto N°202/17.	

Vínculo (solo Persona Jurídica)

Persona con el vínculo

(Marque con una X donde corresponda y brinde la información adicional requerida para el tipo de vínculo elegido)

Persona jurídica (si el vínculo a declarar es directo de la persona jurídica declarante)		No se exige información adicional
Representante legal		Detalle nombres apellidos y CUIT
Sociedad controlante		Detalle Razón Social y CUIT.
Sociedades controladas		Detalle Razón Social y CUIT.
Sociedades con interés directo en los resultados económicos o financieros de la declarante		Detalle Razón Social y CUIT.
Director		Detalle nombres apellidos y CUIT

Socio o accionista con participación en la formación de la voluntad social	Detalle nombres apellidos y CUIT
Accionista o socio con más del 5% del capital social de las sociedades sujetas a oferta pública	Detalle nombres apellidos y CUIT
Información adicional	

¿Con cuál de los siguientes funcionarios?

(Marque con una X donde corresponda) **(Persona Jurídica y Persona Humana)**

Presidente	
Vicepresidente	
Jefe de Gabinete de Ministros	
Ministro	
Autoridad con rango de ministro en el Poder Ejecutivo Nacional	
Autoridad con rango inferior a Ministro con capacidad para decidir	
Rector	
Vicerrector	
Decano de alguna de las Unidades Académicas de la Universidad	
Secretarios	
Gerentes	
Directores generales y simples	
Funcionarios integrantes de comisiones de evaluación, de adjudicación y/o de recepción de bienes	
Otra autoridad o funcionario de la Universidad con capacidad para decidir sobre procedimientos de adquisiciones y contrataciones	

(En caso de haber marcado alguna de las opciones anteriores complete los siguientes campos)

Nombres	
Apellidos	
CUIT	
Cargo	
Jurisdicción	

Tipo de vínculo

(Marque con una X donde corresponda y brinde la información adicional requerida para el tipo de vínculo elegido)



Sociedad o comunidad	Detalle Razón Social y CUIT.
Parentesco por consanguinidad dentro del cuarto grado y segundo de afinidad	Detalle qué parentesco existe concretamente.
Pleito pendiente	Proporcione carátula, n° de expediente, fuero, jurisdicción, juzgado y secretaría intervinientes.
Ser deudor	Indicar motivo de deuda y monto.
Ser acreedor	Indicar motivo de acreencia y monto.
Haber recibido beneficios de importancia de parte del funcionario	Indicar tipo de beneficio y monto estimado.
Amistad pública que se manifieste por gran familiaridad y frecuencia en el trato	No se exige información adicional.

Información adicional

La no declaración de vinculaciones implica la declaración expresa de la inexistencia de los mismos, en los términos del Decreto N° 202/17.

Firma oferente:

Aclaración:

Fecha y lugar:



ANEXO III: COMUNICACIONES

En mi carácter de oferente de la **Adjudicación Simple por Locación de Inmueble N°08/2023** manifiesto expresamente que aceptaré como notificaciones válidas y fehacientes las comunicaciones que me curse la UNIVERSIDAD NACIONAL DE GENERAL SAN MARTÍN por cualquiera de los medios establecidos en Artículo 7º del Anexo al Decreto N°1030/2016.

A los efectos indicados precedentemente, denuncio los siguientes datos:

Nombre o razón social:

Nº de C.U.I.T. o Nº de Identificación (según corresponda)

Condición frente al IVA:

Responsable inscripto / Exento / Monotributo

Nº de Ingresos Brutos:

Tel.: Correo electrónico:

Domicilio Real:

Calle:..... N°:.....

Piso:..... Depto.:

Localidad:..... Código postal:

Provincia:.....

Domicilio Especial (*):

Calle:..... N°:.....

Piso:..... Depto.:

Localidad:..... Código postal:.....

Provincia:.....

Domicilio Especial Electrónico ():**

(*) Si el Domicilio Especial coincidiera con el Real, por favor copiar los datos nuevamente.

() Si el Domicilio Especial Electrónico coincidiera con el Correo electrónico mencionado precedentemente, por favor copiar los datos nuevamente.**

.....
Firma y aclaración del oferente



ANEXO IV: DATOS BANCARIOS

En caso de resultar adjudicado en el presente procedimiento, informo que los pagos correspondientes deberán realizarse a la cuenta bancaria cuyos datos se transcriben a continuación:

Nombre del beneficiario:.....

Nº de C.U.I.T.:

Nº de CBU (22 dígitos):

Alias:

Tipo de cuenta (Cta. Cte. o caja de ahorro):.....

Banco:

Correo electrónico de confirmación:

.....
Firma y aclaración del oferente



ANEXO V: PLANILLA DE COTIZACIÓN

Reglón	Unidad de medida	Cantidad	DESCRIPCIÓN	Precio Unitario	Monto Total
1	Mes	6*	Alquiler del inmueble sito en calle Humboldt N°1420, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, según especificaciones técnicas, 1º periodo, según especificaciones técnicas.		
Monto Total de la Oferta (en números):					
Monto Total de la Oferta (en letras):					

*La cotización corresponde a los primeros SEIS (6) meses de locación. Para los siguientes periodos, se efectuarán ajustes de forma semestral, según variación del Índice de Contrato de Locación (ICL), informado por el Banco Central de la República Argentina.

El plazo total del Contrato de Locación en cuestión es de MESES TREINTA Y SEIS (36).

IMPORTANTE: Se deberá cotizar únicamente con un máximo de DOS (2) decimales. Para las cotizaciones que no cumplan con este requisito, se considerarán "SOLAMENTE" los dos primeros dígitos sin redondeo.

- **Condiciones de pago según Pliego de Bases y Condiciones Particulares.**
- **Mantenimiento de la oferta según Pliego de Bases y Condiciones Particulares.**
- **Plazo de entrega según Pliego de Bases y Condiciones Particulares.**

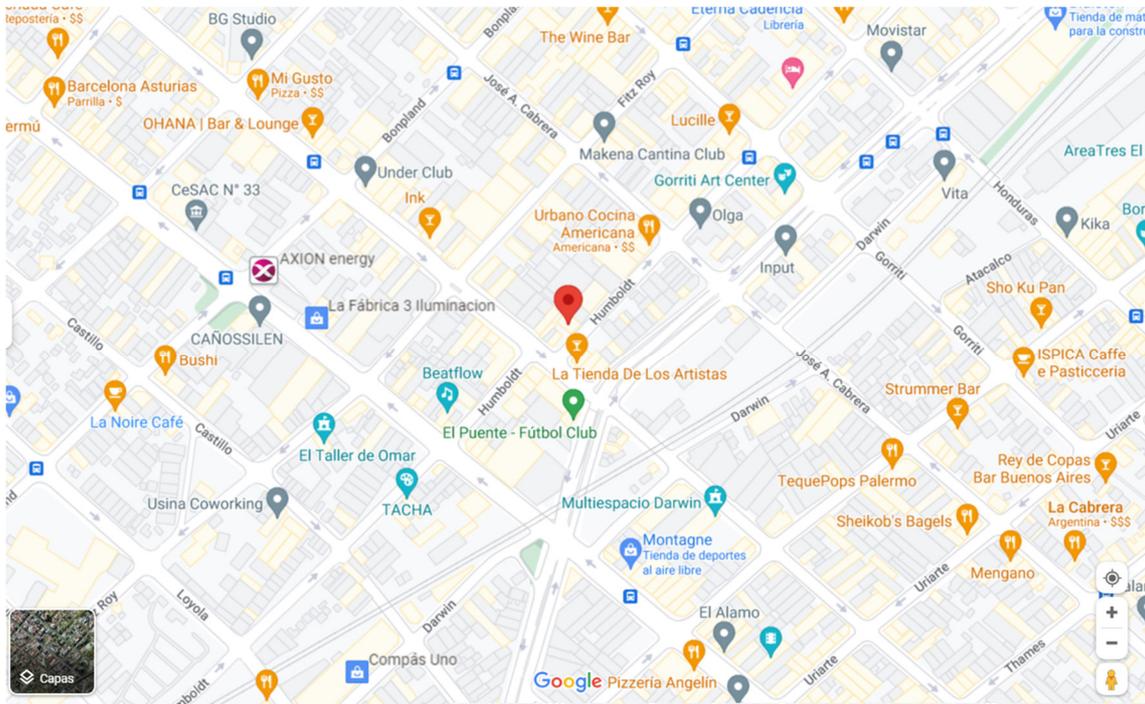
.....
Firma y aclaración del oferente

ANEXO VI: ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

1- Objeto:

La presente contratación tiene por objeto la locación de un inmueble, sito en calle Humboldt N°1420, entre calles Coronel Niceto Vega y José A. Cabrera, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La presente contratación tiene por objeto la locación de un inmueble a los fines de ser destinado a aulas para la cursada de carreras de grado y posgrado, oficinas, espacios de investigación y para la Biblioteca de posgrados de la Escuela de Economía y Negocios.

2- Radio de ubicación del inmueble:



3- Características:

El inmueble es un edificio de cuatro pisos, los cuales son todos utilizados por la Universidad. Cuenta con una superficie aproximada de 762 m² totales: 629 m² cubiertos, de los cuales son utilizables aproximadamente 490 m² para el funcionamiento de oficinas y centros de investigación. No cuenta con cocheras. Posee un ascensor y una escalera de emergencia. La planta baja cuenta con un acceso por la calle Humboldt 1420. En las oficinas desarrollan sus actividades diferentes centros de investigación de la Escuela de Economía y Negocios y a su vez existe un aula para dar clases. Cuenta con un personal de 30 personas, distribuidas en los distintos pisos y centros que allí desarrollan sus actividades. Cada piso posee dos departamentos, totalizando ocho unidades funcionales en el edificio. Los espacios comunes son la planta baja, palieres compartidos, escaleras de emergencia, ascensores y baños públicos. A su vez cada piso posee baños para hombre y mujer y cocina comedor. El inmueble posee una azotea con patio y la sala de ascensores, la sala de tanques de agua y la planta térmica.

ANEXO VII: CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre el Sr. Ángel Moriatis, D.N.I. N° :93.708.541, en nombre y representación de CONDOMINIODE MORIATIS ANGEL Y OTROS, CUIT N°: 30-71580400-6, en su carácter de Apoderado, con domicilio en la calle sito de Montevideo 1146 piso 1 Opto 1, Lanús, en adelante llamado la LOCADORA, por una parte; por la otra parte por el Rector Carlos GRECO argentino, D.N.I. N°: 14.095.441, en representación de la Universidad Nacional de General San Martín, CUIT N° 30-66247391-6, con domicilio en calle Avenida 25 de mayo 1405 del Partido de General San Martín, Provincia de Buenos Aires, en adelante llamado la LOCATARIA, y junto con la LOCADORA denominadas las PARTES, convienen suscribir el presente contrato de locación que se registrá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO: LA LOCADORA da en locación el inmueble sito en Humboldt N° 1420 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con una superficie total aproximada de 762 m2, con nomenclatura catastral: Circunscripción 17, Sección 33, Manzana 80, Parcela 32, Partida Inmobiliaria N° 402.614 DVO3, el cual será destinado para uso de oficinas administrativas por LA LOCATARIA.

SEGUNDA: PLAZO: La duración del presente contrato de locación se estipula en el plazo de TREINTA Y SEIS (36) meses a partir del día venciendo, en consecuencia, en forma automática el día, momento en el que operará el vencimiento en forma definitiva, de pleno derecho y sin necesidad de interpelación judicial extrajudicial alguna, fecha en la cual LA LOCATARIA entregará el “inmueble” a LA LOCADORA desocupado y libre de ocupantes, salvo acuerdo fehaciente y previo de ambas partes.

TERCERA: PRECIO: El alquiler mensual con causa en el presente contrato queda establecido en la suma de Dicho importe inicial será reajustado, en forma semestral y acumulativa aplicando las variaciones de los índices ICL publicados por BCRA u Organismo que lo sustituyera. En ningún caso, la demora en aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad de la misma. Los pagos se pactan por períodos de mes entero y aunque LA LOCATARIA se mudará antes de finalizar el mes ya comenzado, pagará íntegramente el alquiler convenido. Se deja constancia que LA LOCATARIA tiene la condición de IVA EXENTO.

El pago del alquiler mensual deberá efectuarse del 1 al 10 de cada mes **mediante transferencia bancaria, según los datos consignados en el ANEXO IV: DATOS BANCARIOS**. Si LA LOCATARIA no abonase el precio locativo dentro de dicho plazo incurrirá automáticamente en mora de pleno derecho, debiendo pagar a LA LOCADORA un interés igual al que se abone al Banco de la Nación Argentina para el descuento de documentos. No se entenderá que se abona el alquiler si no se pagan los intereses convenidos. La falta de pago de DOS MESES de alquiler facultará a LA LOCADORA para, previa intimación, demandar la rescisión del contrato y desalojo automático del inmueble.

CUARTA: DESTINO: la LOCATARIA, destinará el bien locado exclusivamente al uso de oficinas administrativas, sin posibilidad alguna de modificar o alterar, en forma total o parcial, el destino pactado. La LOCADORA es responsable por la habilitación del inmueble objeto de locación para el uso pactado.

QUINTA: MODIFICACIONES Y REFORMAS: LA LOCATARIA podrá efectuar a su costo las modificaciones y reformas en las superficies locadas que considere oportunas para el desarrollo

de sus actividades, siempre con estricto respeto a lo que dispongan las normas de la Ciudad de Buenos Aires, y de conformidad con los siguientes criterios:

- a) Todas las mejoras adheridas que se incorporen al inmueble quedarán, al finalizar el contrato, para beneficio y propiedad de LA LOCADORA sin cargo alguno;
- b) Se le permitirá a LA LOCADORA, con previo aviso y autorización, inspeccionar el estado de uso, conservación y ocupación del inmueble;
- c) Asimismo LA LOCADORA se reserva el derecho de inspeccionar el bien locado las veces que lo crea conveniente en horarios a convenir con LA LOCATARIA y siempre y cuando no altere el normal desenvolvimiento de las actividades desarrolladas en el inmueble objeto del presente contrato;

SEXTA: ESTADO DEL INMUEBLE: Las partes manifiestan que la LOCATARIA se encuentra actualmente ocupando el inmueble, encontrándose el mismo en el estado de uso, conservación y aseo que se detalla en el Anexo I, que ambas partes suscriben. La LOCATARIA se compromete a reintegrar el inmueble locado al vencimiento del contrato en las mismas condiciones en las que lo recibió, esto es en perfecto estado de uso, conservación y aseo, con todos sus vidrios, herrajes, techos, pisos, aberturas, instalación sanitaria de baños, artefactos eléctricos y electricidad funcionando.

La LOCATARIA se compromete a restituir el bien locado, y sus accesorios en el mismo estado del inicio de la locación, obligándose a reparar todos los deterioros, salvo los producidos por el mero transcurso del tiempo y el buen uso, y a reemplazar los objetos que falten por otros idénticos. Al momento de la restitución la LOCATARIA deberá acreditar además el pago total de todos los conceptos a su cargo según el presente contrato. La LOCADORA podrá, con un preaviso de 48hs, visitar el bien locado dentro del horario laboral, a fin de inspeccionar el estado del mismo y sus accesorios, y verificar el cumplimiento por la LOCATARIA de las obligaciones asumidas mediante el presente contrato.

LA LOCATARIA conoce y se encuentra interiorizada del estado general de conservación del Edificio y de las Oficinas. LA LOCATARIA será responsable y deberá mantener indemne al LOCADOR por los daños que causaren a terceros y/o al edificio, generados por LA LOCATARIA, sus dependientes u ocupantes de las instalaciones.

SÉPTIMA: OBLIGACIONES DE LA LOCATARIA:

- a) Pagar puntualmente el canon locativo, y los servicios instalados (Edenor: medidor 62094, Cuenta: 1263722816 - AYSA: Cuenta de Servicios 160675) o a instalarse y tasas vinculadas al inmueble, por el periodo en que se tenga el uso y goce del mismo.
- b) Además del importe acordado en la cláusula tercera en concepto de alquiler, LA LOCATARIA toma a su exclusivo cargo y deberá abonar las expensas ordinarias giradas por el Consorcio, y los servicios que correspondan al bien locado.
- c) Abonar los gastos de reposición y multas de los servicios instalados en el bien inmueble o a instalarse (Luz, Aysa, etc.) interrumpidos o cancelados por falta de pago y/o por cualquier otra causa imputable al LOCATARIO.
- d) Contratar a su exclusivo cargo un seguro contra incendio y responsabilidad civil que cubra personas y/o cosas durante toda la vigencia del contrato y hasta la efectiva restitución del bien locado y bienes muebles. En la póliza de seguro contra incendio deberá consignarse que la beneficiaria de los derechos emergentes de la misma será la LOCADORA, en caso de daños al bien inmueble locado. LA LOCADORA estará facultada para solicitar al LOCATARIO, en cualquier momento, los comprobantes que acrediten la vigencia del seguro y el cumplimiento por el LOCATARIO de las obligaciones inherentes al mismo.
- e) Es responsable por introducir en el bien locada elementos de cualquier índole que puedan crear perjuicios al bien locada o a las personas.

OCTAVA: OBLIGACIONES DE LA LOCADORA: Además de todas aquellas que le correspondan en virtud de las restantes cláusulas o de las normas aplicadas al presente contrato la LOCADORA asume expresamente las siguientes obligaciones:

- a) Entregar el inmueble en condiciones a propósitos para el destino locada.
- b) Conservar la cosa locada en estado de servir al uso convenido, efectuando a su cargo todos los arreglos.
- c) Ascensor, habilitación y correspondiente mantenimiento para su uso normal. Actualización anual de la Oblea Código QR del Ascensor. d) realizar la correspondiente Instalación Fija Contra Incendios (IFCI), de acuerdo con lo expresado por la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, ajustándose a la normativa vigente.
- d) Pagar las mejoras necesarias realizadas por la LOCATARIA que fueran de su responsabilidad.

NOVENA: CESIÓN DEL CONTRATO - SUBLOCACIÓN: el LOCATARIO no podrá ceder, total o parcialmente, el presente contrato. Asimismo, queda prohibida al LOCATARIO sublocar o daren comodato el bien locada, sea en forma total o parcial.

DÉCIMA: INCUMPLIMIENTO DEL LOCATARIO: Si la LOCATARIA no diera cumplimiento a cualquiera de las obligaciones que resultan del presente contrato, luego de un plazo de 10 días de intimado al efecto, autorizará a la LOCADORA a considerar resuelto el mismo, sin necesidad de declaración judicial y bastando al efecto la sola manifestación de la voluntad de

la LOCADORA, y a iniciar las acciones pertinentes para la obtención del desalojo y el cobro de los conceptos adeudados más los daños y perjuicios emergentes.

DÉCIMO PRIMERA: EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD: LA LOCADORA no se responsabiliza por

daños o perjuicios que puedan sufrir LA LOCATARIA, o sus empleados, o sus estudiantes, o terceros, en caso de incendio, inundación, roturas, fuerza mayor o caso fortuito, ni por causas o actos producidos por personas o cosas ajenas a la propiedad, ni por cualquier otro accidente producido en el inmueble y/o bienes locados, quedando LA LOCADORA totalmente eximida, de común acuerdo con la Locatario, de cualquier responsabilidad al respecto.

DECIMA SEGUNDA: DESOCUPACIÓN Y ENTREGA: Al vencimiento del término del contrato, la LOCADORA otorgará a la LOCATARIA un plazo de TREINTA (30) días hábiles para que ésta proceda a la desocupación del bien arrendado. Dicho plazo comenzará a regir a partir de la fecha en que la LOCADORA requiera fehacientemente la restitución del inmueble. Durante ese período la LOCATARIA abonará en concepto de alquiler una suma directamente proporcional a los días de ocupación, tomando como referente el canon locativo abonado el mes inmediato anterior. A la finalización del presente contrato de locación, las partes deberán suscribir el Acta de Desocupación en la cual dejarán asentado, como mínimo las siguientes circunstancias: a) la entrega del inmueble por la LOCATARIA y su recepción de conformidad por la LOCADORA, b) si quedan facturas impagas por servicios a cargo de la LOCATARIA, su fecha de vencimiento, monto y la fecha en que se abonarán, c) la constancia de entrega a la LOCADORA de las facturas por servicios que se hubieran abonado por la LOCATARIA durante el desarrollo del contrato, d) para el supuesto que se hubieren introducido mejoras en el inmueble por la LOCATARIA, deberán detallarse las mismas y dejar constancia de la fecha en que serán retiradas, o bien, dejarse constancia que el inmueble se reintegra a la LOCADORA con las mejoras realizadas.

DÉCIMO TERCERA: RESCISIÓN UNILATERAL: La LOCATARIA podrá rescindir unilateralmente en cualquier momento el presente contrato, sin que ello genere derecho a la LOCADORA a exigir indemnización alguna. La voluntad de rescindir deberá ser comunicada por la LOCATARIA a la LOCADORA con una anticipación mínima de TREINTA (30) días corridos a la fecha en que reintegrará el bien arrendado.

DÉCIMO CUARTA: GARANTÍA: El consentimiento de LA LOCADORA para esta contratación, en particular para mantener el precio locativo a valores nominales, ha sido prestado en base a las siguientes circunstancias que son de conocimiento de LA LOCATARIA y cuya vigencia es condición de la locación, a saber:

- a) La garantía otorgada por el Estado Nacional (art. 6 de la Ley 21.342) en orden a la libertad de contratación en materia locativa;
- b) La aplicación del Título IV, Capítulo 4 del Código Civil y Comercial de la Nación en

Pliego de Bases y Condiciones Particulares
Adjudicación Simple por Locación de Inmueble N°8/2024

su actual redacción (Ley 26.994) a cuyas normas se remiten las partes a título de derecho supletorio, únicamente para aquello que no esté expresamente nombrado en este contrato.

DÉCIMO QUINTA: IMPUESTO DE SELLOS: Cada una de las partes asumirá el pago del impuesto a los sellos según su situación tributaria.

DECIMO SEXTA: PRORROGA: El presente contrato podrá ser prorrogado por un lapso de UN (1) año conforme se establece en el Pliego de Bases y Condiciones.

DÉCIMA SÉPTIMA: DOMICILIOS: Para todos los efectos judiciales y/o extrajudiciales derivados del presente contrato las PARTES fijan sus domicilios en los indicados en el comparendo, en donde serán válidas todas las notificaciones.

DÉCIMO OCTAVA: JURISDICCIÓN: Para toda divergencia relacionada con la presente compulsas, las partes se someterán voluntariamente a la jurisdicción de los Tribunales Federales en lo Civil, Comercial y Contencioso Administrativo de General San Martín, con renuncia expresa de cualquier otro fuero o Jurisdicción que les pudiera corresponder.

En la ciudad de....., a los ... días del mes de..... de 202., se firman DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

ANEXO VIII: MODELO ACTA DE INVENTARIO

Entre.....en su carácter de LOCADORA del inmueble sito en.....y la UNSAM representada en este acto por.....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:

Planta Baja: -1 Unidad exterior aire acondicionado fria - calor 6000 frigorías marca Hyundai perteneciente a la oficina 1ºA

-1 Unidad exterior aire acondicionado fria - calor 6000 frigorías marca Hyundai perteneciente a la oficina 1ºB.

-1 Termotanque eléctrico para local comercial.

Primer Piso: Oficina 1ºA.

-1 Unidad interior aire acondicionado Split frío- calor marca Hyundai.

-1 Anafe eléctrico marca Ariston.

-1 Termotanque eléctrico

Oficina 1ºB.

-1 Unidad interior aire acondicionado Split frío- calor marca Hyundai.

-1 Anafe eléctrico marca Aristón.

-1 Termotanque eléctrico Segundo Piso.

Oficina 2ºA.

-1 Unidad interior aire acondicionado Split frío- calor marca Hyundai.

-1 Anafe eléctrico marca Aristón.

-1 Termotanque eléctrico

Oficina 2ºB.

-1 Unidad interior aire acondicionado Split fria- calor marca Hyundai.

- 1 Anafe eléctrico marca Aristón.

-1 Termotanque eléctrico Tercer Piso:

Oficina 3ºA.

-1 Unidad interior aire acondicionado Split frío- calor marca Hyundai.

-1 Anafe eléctrico marca Aristón.

-1 Termotanque eléctrico.

Oficina 3ºB.

-1 Unidad interior aire acondicionado Split fria- calor marca Hyundai.

-1 Anafe eléctrico marca Aristón.

-1 Termotanque eléctrico Cuarto Piso.

Oficina 4ºA.

-1 Unidad interior aire acondicionado Split frío- calor marca Hyundai.

-1 Anafe eléctrico marca Aristón.

-1 Termotanque eléctrico.

Oficina 4º8.

-1 Unidad interior aire acondicionado Split frío- calor marca Hyundai.

-1 Anafe eléctrico marca Aristón.

-1 Termotanque eléctrico.

Terraza.

- 6 unidades exteriores aire acondicionado Split frío - calor 6000 frigorías marca Hyundai pertenecientes a oficinas A y B de 2º, 3º y 4º piso.

Muebles:

-1 Escritorio Especial 2 mts x 1 mts x 0.80 mts - 2 Escritorio 1 mts x 0.50 mts

-2 Escritorio 1.80mts x 0.80 mts.

-2 Cajonera 0.50 mts x 0.50 mts.

-1 Mesa de reunión p 10 personas.

-12 Puesto L 1.60 mts x 1.40mts c div 0.25 mts con cajoneras -4 Rack 0.45 mts x 0.45 mts x 0.85 mts

-18 Sillas.

-14 Sillones.

-16 Módulo 2 puertas 0.90 mts x 0.45 mts x 0.83 mts.

-1 Fichero Doble -8 Alfo de pared c tapa 0.70 nts x 0.45 mts x 0.41 mts.

-4 Nicho estante 0.70 nts x 0.45 mts x 0.45 mts.

-3 Perchero.

-2 Módulo 2 puertas 1.50 mts x 1.00 mts x 0.45 mts.

-2 Heladeras bajo mesada.

-Cortinas black out, en todos los ambientes, en todas las ventanas.

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):

.....

En la Ciudad de.....a los.....días del mes de.....de....., se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto.



**ANEXO IX: MODELO ACTA DE COMPROBACIÓN DEL ESTADO DEL INMUEBLE Y
OCUPACIÓN**

Entre.....en su carácter de LOCADORA del inmueble
sito en.....y la UNSAM representada en este acto
por.....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 Anexo.: Acta inventario.

Estado del Inmueble:.....

En la Ciudad de. a los.....días del mes de.....de....., se
firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto.

ANEXO X: MODELO ACTA DE DESOCUPACIÓN

Entre.....en su carácter de “LA LOCADORA” del inmueble sito en.....y la UNSAM, representada en este acto por.....en su carácter de “LA LOCATARIA” del mismo, convienen en labrar el presente Acta, dando por concluido así el contrato de locación suscripto con fecha..... Con la total conformidad de ambas partes y no teniendo nada más que reclamarse por ningún concepto, dejando expresa constancia de:

1. Los pagos de las últimas facturas por servicios imputables a “LA LOCATARIA”:

SERVICIOS FECHA:

GAS

LUZ

TELÉFONO

2. En el caso que hubiera facturas pendientes de pago o alguna obligación incumplida total o parcialmente, se estipula un plazo para su cumplimiento de..... días hábiles administrativos a partir de la suscripción de la presente. Se deja constancia de que las facturas impagas por servicios a cargo de LA LOCATARIA a la fecha son:

a) servicio – monto a abonar;

b) servicio – monto a abonar

3. Se hace entrega en este acto; a total satisfacción de “LA LOCADORA” de los bienes muebles de su propiedad, según el siguiente detalle:

4. El caso que “LA LOCATARIA” hubiera introducido mejoras en el inmueble, a continuación, se detallan las mismas: Para las mismas se procederá conforme a lo establecido en la cláusula QUINTA del contrato de locación.

En la Ciudad de..... a los..... días del mes de..... de....., se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto.