



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S

"2020. Año del General Manuel Belgrano"

Informe

Número:

Buenos Aires,

Referencia: s/Contrato de locación - Guardia Vieja 3328/30/32/34/38

CONTRATO DE LOCACION ADMINISTRATIVA

Entre Andrea Emilia Chaio, DNI 20988792, en su carácter de propietaria del inmueble, con domicilio en Azcuénaga N° 710 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante la “**LOCADORA**”, por una parte y el GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES, CUIT 34-99903208-9, representado en este acto por el Titular del Organismo fuera de Nivel Señal de Cable de la Ciudad, dependiente de la Secretaría de Medios, el Sr. Eduardo Alberto Cura, designado por Decreto N° 516/2019, con domicilio en Uspallata N° 3160, Primer piso de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante el “**LOCATARIO**”, convienen en celebrar el presente contrato de locación administrativa (el “**Contrato de Locación**”), de acuerdo a las siguientes CLÁUSULAS:

PRIMERA: La **LOCADORA**, da en locación al **LOCATARIO** y éste toma en ese carácter, el inmueble con frente a la calle Guardia Vieja 3328/30/32/34/38 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (hoy identificado en Circunscripción 9, Sección 13, Manzana 52, Parcela 3a), para ser utilizado por el estudio donde funciona el Canal de la Ciudad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El inmueble objeto de la locación cuenta con 1929,56 m2 de superficie cubierta.

Ante cualquier modificación en la titularidad del dominio, la **LOCADORA** deberá comunicarla fehacientemente y de inmediato.

SEGUNDA: El inmueble descrito en el apartado anterior, será destinado por el **LOCATARIO** exclusivamente para su uso como estudio del Canal de la Ciudad. En el caso que el **LOCATARIO** quiera destinar el inmueble para otro uso, subarrendar o transferir la locación a otra dependencia, total o parcialmente, a título oneroso o gratuito, ya sea en forma temporaria o permanente, deberá requerir autorización a la **LOCADORA** y éste otorgarla por escrito.

TERCERA: El plazo de la locación administrativa será de treinta y seis (36) meses, contados a partir del 1 de julio de 2020, operando el vencimiento del mismo el día 30 de junio de 2023, fecha en la que el **LOCATARIO** deberá entregar Unidad Locada a la **LOCADORA**, libre de ocupantes, en buenas condiciones de uso y conservación salvo el desgaste producido por el uso y la acción natural del tiempo, salvo que se ejerza la opción de prórroga prevista en la cláusula **QUINTA**.

CUARTA: LAS PARTES acuerdan que el canon locativo para el primer año del contrato asciende a la suma total de PESOS CINCO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL (\$5.784.000.-) pagadero en doce cuotas mensuales, iguales y consecutivas de PESOS CUATROCIENTOS OCHENTA Y

DOS MIL (\$482.000.-); para el segundo año del contrato, el canon locativo asciende a la suma total de PESOS SEIS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS (\$6.362.400.-) pagadero en doce cuotas mensuales, iguales y consecutivas de PESOS QUINIENTOS TREINTA MIL DOSCIENTOS (\$530.200.-); y para el tercer año del contrato, el canon locativo asciende a la suma total de PESOS SEIS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA (\$6.998.640.-) pagadero en doce cuotas mensuales, iguales y consecutivas de PESOS QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS VEINTE (\$583.220.-).

QUINTA: El **LOCATARIO** podrá, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 28 inc. 12) apartado h) del Anexo I del Decreto N° 168/GCABA/19 y sus modificatorios, reglamentario de la Ley N° 2.095, texto consolidado por Ley N° 6.017, prorrogar la vigencia de este Contrato de Locación administrativa por treinta y seis (36) meses, previa notificación fehaciente a la **LOCADORA** con noventa (90) días de anticipación a la fecha de finalización del Contrato de Locación, prevista en la cláusula **TERCERA**.

SEXTA: El **LOCATARIO** se encuentra exento de I.V.A. y del Impuesto de Sellos en el presente Contrato de Locación.

SÉPTIMA: El **LOCATARIO** gestionará por ante la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos la exención de todo impuesto, tasa, contribución sobre la unidad locada 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 originales la **LOCADORA** deberá entregar al **LOCATARIO**) y expensas ordinarias. Las expensas extraordinarias son a cargo de la **LOCADORA**. Todos los pagos referidos en este punto, deberán ser efectuados por el **LOCATARIO** dentro de los treinta (30) días de recibida la pertinente liquidación elaborada por la **LOCADORA** y/o la administración del edificio.

OCTAVA: La **LOCADORA** se obliga en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles a partir de la fecha de suscripción del presente Contrato de Locación, 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. La **LOCADORA** se compromete a comunicar fehacientemente los datos de la cuenta precitada a la Dirección General Tesorería dependiente del Ministerio de Hacienda y Finanzas. En caso de incumplimiento por parte de la **LOCADORA**, la misma 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 la **LOCADORA** en la cuenta antes mencionada. Se considerará suficiente recibo para el **LOCATARIO** el comprobante de depósito o transferencia realizada.

NOVENA: El **LOCATARIO** se obliga a realizar los pagos correspondientes a la **LOCADORA** dentro del uno (1) al diez (10) de cada mes, de acuerdo a lo establecido en la cláusula CUARTA, previa presentación de la factura correspondiente por parte de la **LOCADORA**. Se deja establecido que no se podrán realizar pagos parciales bajo ningún concepto.

DÉCIMA: El canon locativo pactado en la cláusula CUARTA se abonará en moneda de curso legal. En caso de incumplimiento de las obligaciones pactadas y constituido en mora el **LOCATARIO**, la suma adeudada devengará un interés equivalente al promedio de tasas de interés pasivas mensuales para obligaciones en pesos que publica el Banco Central de la República Argentina de conformidad con las disposiciones contenidas en el Artículo 28, Inciso 12, apartados q) y r) del Anexo I del Decreto N° 168/GCABA/2019 y sus modificatorios, reglamentario de la Ley N° 2095 (texto consolidado por la Ley N° 6017).

DÉCIMO PRIMERA: El **LOCATARIO** se obliga a contratar las siguientes coberturas de seguro:

a) Seguro de Responsabilidad Civil: con el objeto de amparar los daños que como consecuencia de tareas inherentes a su actividad puedan ocasionar a personas, bienes o cosas de propiedad de la **LOCADORA** o de terceros, con una Suma Asegurada Mínima de PESOS TRES MILLONES (\$ 3.000.000.-) y las

coberturas adicionales de:

- Responsabilidad Civil emergente de escapes de gas, incendio, rayo y /o explosión, descargas eléctricas
- Daños por caída de objetos, carteles y/o letreros
- Daños por hechos maliciosos, tumulto popular
- Guarda de vehículos a título no oneroso
- Ascensores y/o Montacargas y/o auto elevadores (de corresponder)
- Instalaciones a vapor, agua caliente o aceite caliente (de corresponder)

Asimismo, el contrato deberá contener un endoso en carácter de co-asegurado a favor de la **LOCADORA**.

b) Seguro de Incendio: que ampare, rayo, explosión, tumulto popular, huelga lockout, malevolencia, vandalismo impacto de vehículos terrestres y aeronaves, daños por humo.

Sumas a asegurar:

- Incendio: según valor de reconstrucción vigente al momento de suscripción del contrato.
- Gastos por remoción de escombros: tres por ciento de la suma asegurada incendio (3%)
- Cristales: pesos diez mil (\$10.000)
- Daños por Agua: pesos doscientos mil (\$200.000)

Asimismo, el contrato deberá incluir en carácter de beneficiario a la **LOCADORA** según correspondiere.

Las coberturas antedichas deberán poseer vigencia por todo el período de vigencia del presente contrato, debiendo entregar a la **LOCADORA** copia de las pólizas en un plazo no mayor de noventa (90) días a contar desde la suscripción del presente contrato.

DÉCIMO SEGUNDA: El **LOCATARIO** podrá rescindir unilateralmente el presente contrato en cualquier momento, sin que ello genere derecho a indemnización alguna. La voluntad de rescindir deberá comunicarse fehacientemente, con una anticipación mínima de treinta (30) días corridos previos a la fecha de la restitución de la unidad locada. Queda desde ya acordado que, desde la recepción de una notificación en el sentido de la presente Cláusula, la **LOCADORA** podrá iniciar negociaciones con terceros con relación a la Unidad Locada, para su ocupación con posterioridad a la terminación del Contrato de Locación. En tal sentido, el **LOCATARIO** se compromete a permitir a la **LOCADORA** o a quien lo represente, ingresar a la unidad locada con terceros interesados, previo aviso, comprometiéndose la **LOCADORA** a evitar interferir con las actividades desarrolladas por el **LOCATARIO**.

DÉCIMO TERCERA: La **LOCADORA** reconoce la potestad del **LOCATARIO** de disponer la reducción de la superficie del INMUEBLE LOCADO de acuerdo a su necesidad, con la consecuente reducción proporcional del canon locativo. En tal caso, se solicitará una nueva tasación al Banco Ciudad de Buenos Aires para fijar el canon correspondiente de acuerdo a la nueva superficie locada y se suscribirá una adenda que formará parte de la presente donde se modifique la superficie del inmueble y el canon locativo. En caso de no arribar a un acuerdo, la **LOCADORA** podrá rescindir el **CONTRATO DE LOCACIÓN** con una anticipación de noventa (90) días, sin que ello implique un derecho a solicitar compensación o resarcimiento de ningún tipo. Asimismo, el **LOCATARIO** podrá hacer uso de la facultad de rescisión unilateral estipulada en la **CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA**.

DÉCIMO CUARTA: Para todas las cuestiones derivadas de la interpretación y/o aplicación del presente

