



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

2021 - Año de la Salud y del Personal Sanitario

Resolución

Número:

Referencia: EX-2020-20967077-GDEBA-DGIIOMA - Locación Mar de Ajó

VISTO el expediente **EX-2020-20967077-GDEBA-DGIIOMA**, referido a la renovación del contrato de locación del inmueble destinado al funcionamiento de la delegación del Instituto Obra Médico Asistencial en la localidad de Mar de Ajó, partido de La Costa, Provincia de Buenos Aires, la Ley N° 6982 (T.O. Decreto 179/87), y

CONSIDERANDO:

Que por las presentes actuaciones se gestiona la renovación del contrato de locación del inmueble ubicado en la Calle Avenida Libertador N° 1335 esquina Chascomús de la localidad de Mar de Ajó partido de La Costa, destinado al funcionamiento de la delegación del IOMA en esa localidad y partido;

Que en los órdenes 4 y 5, luce adjunto: escritura pública y plano del inmueble;

Que en el orden 6, obra contrato suscripto correspondiente al período anterior, con vigencia desde el 1 de noviembre de 2018 y por un término de veinticuatro (24) meses;

Que en el orden 12, la Dirección de Recursos Inmobiliarios Fiscales del Ministerio de Hacienda y Finanzas, en cumplimiento con el Decreto 591/17, ha tomado conocimiento y procedió a realizar la búsqueda de la base de datos de la Gerencia de Gestión e Información Territorial Multifinalitaria, dependiendo de ARBA, no existiendo a la fecha disponibilidad de inmuebles que cumplan con los requisitos;

Que en el orden 16, la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles dando cumplimiento al DECRE-2020-31-GDEBA-GPBA y en razón del análisis de los elementos obrantes en el expediente, remite las presentes para la prosecución del trámite bajo la exclusiva responsabilidad de las/ los funcionarias/os ejecutantes que invocan y fundamentan la necesidad de la contratación;

Que en el orden 25, el Área Tasaciones del Departamento de Estudio Valuatorio de ARBA determina el valor locativo por un monto mensual de pesos cuarenta y ocho mil (\$48.000);

Que en el orden 53 la Dirección Técnica y Pericial de la Fiscalía de Estado procede a considerar una razonabilidad del 10% - 15% sobre la tasación realizada arribando al monto máximo de pesos cuarenta y ocho mil (\$48.000);

Que en el orden 62, luce aceptación de la parte locadora por el monto de pesos cuarenta y ocho mil (\$48.000) mensuales;

Que en el orden 72, luce la imputación preventiva del gasto que demandara el cumplimiento del contrato;

Que en el orden 76, luce información catastral;

Que en el orden 82, obra dictamen de la Asesoría General de Gobierno quien no tiene en general, desde el punto de vista de su competencia, observaciones de índole jurídica que formular, razón por la cual considera que, suscripto el mismo, puede la autoridad determinada en el Anexo II del Decreto N° 59/19 (modificado por Decreto N° 605/20) dictar el pertinente acto aprobatorio, bajo exclusiva responsabilidad del funcionario que invoque y fundamente la necesidad de la contratación (arts. 7° inc. d) y 8° de la Ley N° 6982 y modificatorias);

Que en el orden 92, la Contaduría General de la Provincia manifiesta que puede continuarse con el trámite propiciado en autos;

Que en el orden 99 obra vista de Fiscalía de Estado quien, del análisis del proyecto y demás elementos obrantes en autos, indica que puede suscribirse por las partes el instrumento citado, y aprobarse mediante el dictado del acto administrativo pertinente;

Que en el orden 115, obra como archivo embebido copia del contrato y acta de entrega de llaves suscripto por el locador;

Que en el orden 117 obran formularios A-404W, que certifican que la parte locadora no registra incumplimientos fiscales ante ARBA;

Que en el orden 118, luce adjunto informe del Registro de Deudores Alimentarios Morosos del cual se extrae que la contraparte no posee anotaciones;

Que en el orden 119, obra informe de dominio actualizado;

Que en el orden 124, luce intervención de la Dirección de Relaciones Jurídicas quien estima que corresponde que se eleven las presentes actuaciones al Directorio para su tratamiento y aprobación, en orden a la oportuna suscripción del contrato de locación por ambas partes intervinientes.

Que el Departamento de Coordinación del Directorio deja constancia que, el Directorio en su reunión del 17 de septiembre de 2021, según consta en ACTA 38, **RESOLVIÓ:** aprobar el contrato de locación del inmueble ubicado en Avenida Libertador N° 1335 de la localidad de Mar de Ajó, destinado al funcionamiento de la Delegación local del IOMA, por un plazo locativo de 24 meses, a partir del 1° de noviembre de 2020, con opción a prórroga por el término de 12 meses más, y un valor locativo mensual de cuarenta y ocho mil pesos (\$ 48.000), autorizando al Señor Presidente a su suscripción, formando parte como anexo del acto administrativo;

Que en el orden 133, obra contrato debidamente suscripto por las partes;

Que la presente medida se dicta en uso de las facultades conferidas en el art. 7° inc. D) de la Ley N° 6982 (T.O. Decreto 179/87) y art. 18 ap.2 inc. L) de la Ley N° 13.981.

Por ello,

EL DIRECTORIO DEL INSTITUTO DE OBRA MEDICO ASISTENCIAL

DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

RESUELVE

ARTICULO 1º. Aprobar el contrato de locación del inmueble ubicado en Avenida Libertador N° 1335 de la localidad de Mar de Ajó, destinado al funcionamiento de la Delegación local del IOMA, por un plazo locativo de 24 meses, a partir del 1° de noviembre de 2020, con opción a prórroga por el término de 12 meses más, y un valor locativo mensual de cuarenta y ocho mil pesos (\$ 48.000), autorizando al Presidente a su suscripción, el que como Anexo Único INLEG-2021-24788951-GDEBA-DGRIOMA forma parte del presente acto administrativo.

ARTICULO 2º. El gasto demandado será atendido con la siguiente imputación presupuestaria: JU 12, JA 0, ENT 200, Prog 2, Sp 0, Py 0, Ac 1, Ob 0, In 3, Ppr 2, Ppa 1, Fuente de Financiamiento 12, Presupuesto General Ejercicio 2021 -Ley N° 15.225 en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires.

ARTICULO 3º. Registrar. Notificar a Fiscalía de Estado y a la parte locadora. Comunicar a la Contaduría General de la Provincia, Asesoría General de Gobierno, Dirección de Gestión de Inmuebles, a la Dirección de Recursos Inmobiliarios Fiscales y a las dependencias de este Instituto. Dar al SINDMA. Cumplido, archivar.

CONTRATO DE LOCACIÓN

En la ciudad de La Plata a 17 día del mes de SEPTIEMBRE de 2021 el INSTITUTO DE OBRA MEDICO ASISTENCIAL DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, (IOMA), en adelante "EL LOCATARIO", con domicilio en la calle 46 número 886 entre las calles 12 y Avda. 13 de la ciudad de La Plata, representado en este acto por el Sr. Homero Federico GILES con DNI 29.033.607 en su carácter de Presidente, por una parte, y el Sr. Jorge Marcelo LANDERAS con DNI 14.520.939 CUIT 20-14520939-1 en su carácter de titular de dominio del bien objeto del presente, en adelante "EL LOCADOR", con domicilio legal en la calle San Juan n° 5 de la localidad de Mar de Ajó, y domicilio electrónico en jorgemarcelolanderas@gmail.com por la otra parte; convienen en celebrar el presente Contrato de Locación de Inmueble, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones.

Primera. EL LOCADOR confiere en locación a EL LOCATARIO y este lo recibe en tal carácter, el inmueble ubicado en la Avenida Libertador N° 1335 esquina Chascomús de la localidad de Mar de Ajó partido de La Costa, cuyo dominio se encuentra inscripto en la matricula N° (123) 59036, siendo su nomenclatura catastral: Circunscripción: IX - Sección: K - Chacra: 1 - Parcela: 1g - Partida inmobiliaria: 161562, con una Superficie de 300 m2. EL LOCATARIO manifiesta que la recepta con destino de oficinas públicas y afines, quedando estrictamente prohibido cualquier cambio de destino.

Segunda. Las partes convienen que la realización en el bien locado de alguna actividad diversa de la pactada como destino de la locación para la Delegación Mar de Ajó, autorizará a EL LOCADOR a considerar rescindida la locación. EL LOCATARIO no podrá introducir mejoras, ni modificaciones de ninguna naturaleza, sin el previo consentimiento por escrito de EL LOCADOR. Sin perjuicio de lo expuesto, EL LOCATARIO podrá, al finalizar el presente contrato, retirar todas aquellas mejoras cuya naturaleza lo permitan.

Tercera. Sin perjuicio de lo acordado en el primer párrafo de la cláusula anterior y para el caso de que para el cumplimiento de las tareas a desarrollar por EL LOCATARIO sea necesario instalar equipos y elementos propios de un sistema de comunicaciones, como por ejemplo, pedestal, mástil o torre sobre la terraza o en cualquier otro lugar del inmueble locado, EL LOCADOR presta su conformidad y ambas partes se comprometen a consensuar y acordar las características y condiciones de la obra o instalación proyectada.

Cuarta. El inmueble locado consta de: dos baños, cocina, instalaciones y accesorios que obran como Anexo 1 del presente, todo conforme plano obrante en EX-2020-20967077- -GDEBA-DGIIOMA

Quinta. EL LOCATARIO recibe el mencionado inmueble -con todos sus accesorios- desocupado, en condiciones de habitabilidad y de conformidad por haberlo visitado con anterioridad, en buen estado de conservación, seguridad e higiene; con todos sus accesorios, el mismo deberá ser reintegrado al

vencimiento contractual EL LOCADOR, en el mismo estado que lo recibió y de acuerdo al uso establecido en el contrato, estando a cargo de la propietaria los gastos necesarios para mantener el inmueble en buen estado de conservación.

Sexta. El contrato se realiza por el término total de veinticuatro (24) meses, a partir del 01 de Noviembre de 2020, conforme el Acta que las partes suscriban que así lo acredite. Dicho plazo encuadra en lo dispuesto por el artículo 1198 del Código Civil y Comercial de la Nación en tanto que EL LOCATARIO mantiene la tenencia del bien conforme el contrato de locación oportunamente suscripto por el período 01 de noviembre de 2018 hasta el 31 de octubre de 2020. EL LOCATARIO podrá, con la conformidad de EL LOCADOR, prorrogar el presente contrato por el término de doce (12) meses.

Séptima. El precio de esta locación se fija en la cantidad de PESOS CUARENTA Y OCHO MIL (\$ 48.000) mensuales, pagaderos en forma adelantada entre el primero y el décimo día hábil de cada mes. El pago se practicará en el domicilio de EL LOCATARIO o donde ésta indique. Sin perjuicio de lo expuesto, las partes acuerdan que EL LOCATARIO podrá efectuar el pago del alquiler mensual con un plazo de gracia de hasta quince (15) días corridos adicionales al establecido en el párrafo anterior.

Octava. Desde la entrega de la tenencia del inmueble locado se encuentra a cargo de EL LOCATARIO, el pago de los siguientes conceptos: a) los servicios de luz; b) gas natural; c) teléfono; d) expensas ordinarias (si las hubiere). EL LOCATARIO transferirá la titularidad de estos servicios públicos a su nombre en las respectivas compañías y reparticiones, siendo a su cargo los pagos de todos ellos, hasta tanto no presente por ante el domicilio de EL LOCADOR los pertinentes certificados de transferencia de los servicios citados. En el caso que el inmueble cuente con medidor del servicio de agua corriente o se conectare con posterioridad, EL LOCATARIO quedará obligada al pago de dicho servicio.

Novena. Para el cobro de los alquileres, intereses y/o cualquier otra suma que adeudare EL LOCATARIO, queda convenida la vía ejecutiva judicial. La falta de pago de tres (3) mensualidades, habilitará entablar las demandas de cobro de alquileres y/o desalojo contra EL LOCATARIO. La falta de cumplimiento por parte de EL LOCATARIO de cualquiera de las cláusulas y obligaciones emergentes del presente contrato, facultan a EL LOCADOR a rescindir el presente contrato por culpa de EL LOCATARIO, previa intimación fehaciente para que en el plazo perentorio de diez (10) días se ajuste a derecho.

Décima. EL LOCADOR no será responsable por ninguna de las consecuencias dañosas que puedan sufrir los dependientes o visitantes de EL LOCATARIO, ya sean estas en sus personas o en sus patrimonios, como resultado de cualquier accidente o siniestro que pudiera ocurrir en el inmueble locado durante la vigencia del contrato o la efectiva ocupación del inmueble por parte de EL LOCATARIO. En caso de surgir desperfectos o daños estructurales en la propiedad, EL LOCATARIO deberá comunicarlos sin demora a EL LOCADOR, quien deberá resolver los problemas a su entera costa. Si las causas del/los

desperfecto/s fueren debidas al uso anormal del inmueble o de sus accesorios, la reparación estará a cargo de EL LOCATARIO.

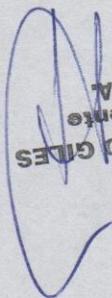
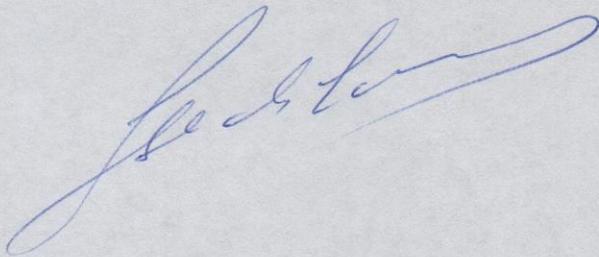
Décima Primera. El presente contrato se encuentra alcanzado por las disposiciones del Artículo 9 inciso C) de la Ley N° 13.981.

Décima Segunda. EL LOCATARIO conforme lo autorizado por el Artículo 7 de la Ley 13.981 se reserva el derecho de rescindir unilateralmente el presente contrato en cualquier momento, cuando razones de oportunidad, mérito o conveniencia y a su exclusivo criterio, así lo aconsejaren. Si por razones de caso fortuito o fuerza mayor, el objeto contractual no pudiera llevarse a cabo y las partes no llegaran a un acuerdo en cuanto a su ejecución, el contrato quedará resuelto de pleno derecho. Ninguno de los supuestos dará lugar a reclamo de indemnización o compensación alguna.

Décima Tercera. El presente contrato se encuentra alcanzado por las disposiciones de la ley de alquileres N° 27551/20, como así también en la causal de excepción prevista en el artículo 18, inciso 2°, apartado L) de la Ley N° 13.981, su decreto reglamentario 59/19 y su complementario 605/20.

Décima Cuarta. Para todos los efectos legales y/o judiciales a que pudiese dar lugar el presente, las partes contratantes constituyen sus domicilios legales y/o especiales en los mencionados más arriba, donde se tendrán por validas todas las notificaciones y/o emplazamientos a que diere lugar el cumplimiento del presente contrato. Asimismo se someten a la Jurisdicción de los Tribunales Ordinarios del Departamento Judicial de La Plata, renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles por cualquier concepto.

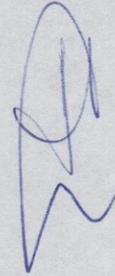
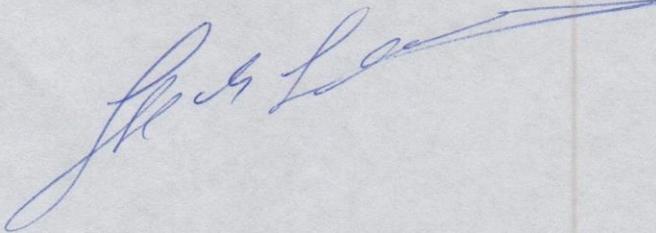
En prueba de conformidad y para su estricto cumplimiento, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.



DR. HOMERO GILES
Presidente
I.O.M.A.

ACTA DE ENTREGA DE LLAVES

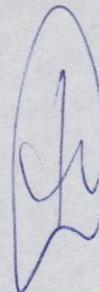
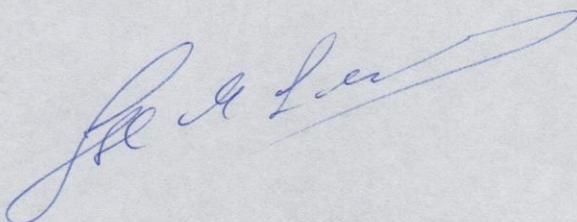
En la localidad de Mar de Ajó, a día del mes de del año dos mil (202), el Sr. Jorge Marcelo LANDERAS con DNI 14.520.939 (CUIT 20-14520939-1), en su carácter de titular de dominio del bien objeto del presente ubicado en la Avenida Libertador N° 1335 esquina Chascomús de la localidad de Mar de Ajó partido de La Costa, cuyo dominio se encuentra inscripto en la matricula N° (123) 59036, siendo su nomenclatura catastral: Circunscripción: IX - Sección: K - Chacra: 1 - Parcela: 1g - Partida inmobiliaria: 161562, con una Superficie de 300 m2, procede a entregar las llaves del mismo al Instituto de Obra Medico Asistencial. Al respecto, se deja constancia que el local de referencia se entrega libre de ocupantes.



ANEXO 1

En cumplimiento de la cláusula "CUARTA" del Contrato de Locación se procede a confeccionar el presente inventario de los accesorios con que consta el inmueble ubicado en la Avenida Libertador N° 1335 esquina Chascomús de la localidad de Mar de Ajó partido de La Costa.

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD SE FIRMAN DOS (2) EJEMPLARES DE UN MISMO TENOR Y A UN SOLO EFECTO, EN LA LOCALIDAD DE MAR DE AJO, A Un día del mes de del año 202 .





G O B I E R N O D E L A P R O V I N C I A D E B U E N O S A I R E S
2021 - Año de la Salud y del Personal Sanitario

Hoja Adicional de Firmas
Contrato de Locación de Inmueble

Número:

Referencia: Contrato locación Mar de Ajó

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 5 pagina/s.