



*Ministerio de Transporte*

*Austral Aerolíneas Argentinas*

21

### CONVENIO DE LOCACIÓN

Entre el **MINISTERIO DE TRANSPORTE DEL ESTADO NACIONAL** (en adelante el "**Ministerio**" o la "**LOCATARIA**"), con domicilio en Hipólito Yrigoyen N° 250, piso 12 de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, representado en este acto por el Lic. D. Guillermo Javier DIETRICH (D.N.I. N° 20.618.038) en su carácter de **MINISTRO DE TRANSPORTE**, por una parte; y por la otra **AEROLÍNEAS ARGENTINAS S.A.** (en adelante "**ARSA**" o la "**LOCADORA**"), con domicilio en Av. Rafael Obligado s/n (Aeroparque Jorge Newbery) - Edificio Corporativo Terminal 4 – Piso 6° de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, representada en este acto por la Lic. Isela Angélica CONSTANTINI (D.N.I. N° 19.040.161), **y en forma conjunta con la LOCADORA**, las "**PARTES**", manifiestan:

1. Que mediante el Decreto N° 13 de fecha 10 de diciembre 2015, se modificó la Ley de Ministerios, jerarquizando la entonces Secretaría de Transporte con sus organismos descentralizados y desconcentrados, creándose el MINISTERIO DE TRANSPORTE, y a través del Decreto N° 18 de la misma fecha, se designó al Lic. D. Guillermo Javier DIETRICH como titular de dicha Cartera.
2. Que la creación de un nuevo organismo en el ámbito de la Administración Pública Central, inexistente hasta entonces, implica la coordinación de múltiples factores, tantos sustantivos como de administración, a fin de lograr la consecución de los objetivos que le fueren encomendados.
3. Que en ese sentido, ante la creación de un nuevo Ministerio surgió la necesidad de contar con un espacio físico para desarrollar las funciones que le competen a cada una de sus dependencias, siendo la locación de un inmueble la forma más expeditiva y eficiente para satisfacer dicha necesidad.
4. Que en función de ello el Ministerio solicitó a la Agencia de Administración de Bienes del Estado disponer la asignación de un inmueble con destino a oficinas, para una dotación aproximada de 650 personas, y según las características y necesidades requeridas.



5. Que dicha Agencia informó al Ministerio que habiéndose realizado los estudios técnicos tendientes a localizar algún inmueble que pudiera ser asignado, y consultada la base del Registro Nacional de Bienes Inmuebles del Estado – RENABE-, en la actualidad no se encontraron inmuebles disponibles para satisfacer dicho requerimiento.
6. Que ARSA –sociedad cuyo accionista mayoritario es el Estado Nacional- es propietaria de oficinas comerciales sitas en el inmueble ubicado en la calle Bouchard 547, pisos 4° a 9° de aproximadamente 740 m2 cada piso.
7. Que los pisos 5, 6 y 7 del referido inmueble poseen las características edilicias y geográficas requeridas a fin de cumplir con las funciones y cometidos dispuestos en la norma de creación del Ministerio.
8. Que el Ministerio dio intervención al Tribunal de Tasaciones de la Nación para la valuación del referido inmueble.
9. Que la locación mencionada es imprescindible para el normal desarrollo de las actividades llevadas a cabo por el Ministerio, y el inmueble en cuestión se encuentra en condiciones óptimas para ello, tanto edilicia como geográficamente.
10. Que en razón de lo explicitado en los párrafos anteriores, las "PARTES" acuerdan que la locación se registrá por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA:** ARSA en su calidad de titular del inmueble objeto de la presente contratación, da y cede en locación a la LOCATARIA, quien recibe de plena conformidad, las oficinas comerciales sitas en el inmueble ubicado en la calle Bouchard 547, pisos cinco, seis y siete (con 740 m2 aprox. en cada piso) y un total de SEIS (6) cocheras identificadas con los números: 250, 260, 263, 267, 269 y 271 (en adelante, las "OFICINAS").

La LOCATARIA reconoce que las OFICINAS cuentan con las comodidades y dependencias que surgen de los Planos acompañados en el Sub-Anexo I.

**ES COPIA**  
*JS*





Las OFICINAS se entregan en perfecto estado de conservación, y a satisfacción de la LOCATARIA, por lo que ésta deberá responder por los daños y perjuicios en caso de no restituirlas en el mismo estado en que fueron recibidas, salvo por el desgaste y deterioros normales derivados de su correcto uso.

**SEGUNDA:** Las OFICINAS serán utilizadas exclusivamente por la LOCATARIA para la instalación provisoria de sus oficinas, no pudiéndole cambiar o modificar este destino. La LOCATARIA no podrá almacenar productos inflamables, explosivos, ni de fácil combustión en las OFICINAS. A fin de corroborar esta circunstancia, la LOCADORA podrá hacerse presente en las oficinas, dando aviso a la LOCATARIA con un plazo no menor a 48 horas.

La LOCATARIA no podrá realizar reformas de especie alguna en las OFICINAS sin autorización previa, expresa y escrita de la parte LOCADORA. Si las efectuare, quedarán a beneficio de la propiedad sin derecho a indemnización o reembolso de especie alguna. La LOCADORA podrá no aceptar las reformas incorporadas, en cuyo caso la LOCATARIA, al finalizar el plazo de la Locación o de cualquiera de sus prórrogas, deberá devolver el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibió, quedando facultada la LOCADORA para realizar, a costa de la LOCATARIA, las obras necesarias para restituir las OFICINAS a su primitivo estado.

**TERCERA:** El plazo de la presente locación será de DOS (2) años a contarse desde su suscripción. Al vencimiento la LOCATARIA deberá restituir las OFICINAS en iguales condiciones a las recibidas, salvo por el desgaste y deterioros normales derivados de su correcto uso, y libre de cosas.

La LOCADORA y la LOCATARIA podrán, por acuerdo escrito, prorrogar el presente acuerdo por UN (1) año, acordando, de corresponder, la actualización del canon locativo.

**CUARTA:** El precio de la locación se conviene en a) la suma mensual de PESOS TRESCIENTOS TREINTA Y UNO (\$ 331.-) por metro cuadrado alquilado (I.V.A. incluido), esto es, un total mensual de PESOS SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTE (\$ 734.820) y la suma de PESOS MIL QUINIENTOS (\$1.500.-) por cochera alquilada (I.V.A. incluido), esto es, un total mensual de PESOS NUEVE MIL (\$9.000.-) para los primeros doce (12) meses; y b) la suma mensual de PESOS



Ministerio de Transporte

Austral Aerolíneas  
Argentinas

CUATROCIENTOS TRECE CON 83/100 (\$ 413,83.-) por metro cuadrado alquilado (I.V.A. incluido) esto es, un total mensual de PESOS NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS DOS CON 60/100 (\$918.702,60) y la suma de PESOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO(\$ 1.875.-) por cochera alquilada (I.V.A. incluido), esto es, un total mensual de PESOS ONCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA (\$ 11.250.-) para el último periodo anual locativo.

**QUINTA:** El Canon Locativo previsto en la CLÁUSULA CUARTA deberá ser abonado por adelantado del primero al diez de cada mes, por transferencia bancaria a la siguiente cuenta: Banco Galicia, Sucursal 145 L.N. Alem, número de cuenta corriente 2047-7-145-8, titular Aerolíneas Argentinas S.A., CBU 0070145320000002047786. CUIT 30-64140555-4

La LOCATARIA deberá utilizar la Plataforma de AEROLINEAS ARGENTINAS S.A., a la cual se accede a través de la siguiente dirección: [www.aerolineasclientes.com.ar](http://www.aerolineasclientes.com.ar). Para comenzar a operar en la Plataforma de Cobranzas, ARSA/AUSA le asignara a la LOCATARIA, un código de Usuario, una contraseña y una "Guía de Uso". Asimismo, la LOCATARIA se compromete a aceptar los términos y condiciones establecidos en la "Guía de Uso".

La LOCADORA generará las facturas electrónicas correspondientes que serán remitidas a la siguiente dirección de correo electrónico: [compras@transporte.gob.ar](mailto:compras@transporte.gob.ar) por correo al siguiente domicilio .Hipólito Yrigoyen 250, piso 12 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Es exclusiva responsabilidad de la LOCATARIA notificar dentro de las SETENTA Y DOS (72) hs. el cambio de la dirección del correo o de domicilio consignado en el párrafo que antecede. De no estar debidamente notificado el cambio de la dirección de correo electrónico, las facturas emitidas serán consideradas correctamente notificadas y la LOCADORA no se responsabiliza por los daños y perjuicios que pudieran generarse por la no recepción de tal factura.

Todos los pagos de las facturas emitidas por la LOCADORA deberán informarse/efectuarse en el Portal de Cobranzas.

ES COPIA

Dra. María E. Abasto  
Ministerio de Transporte  
de la Nación





*Ministerio de Transporte*

**Austral** *Aerolíneas*  
*Argentinas*

En caso de que la LOCATARIA no abonase el canon locativo se producirá automáticamente la mora y correrá a favor de la LOCADORA un interés diario equivalente al 0,1% del alquiler vigente.

**SEXTA:** En garantía del fiel cumplimiento de todas las obligaciones resultantes de la presente carta oferta, la LOCATARIA entregará a la LOCADORA en concepto de depósito la suma de PESOS SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES (\$ 734.983.-) mediante transferencia a la cuenta detallada en la cláusula quinta, el cual no devengará intereses. La suma entregada por la LOCATARIA en concepto de depósito le será devuelta por la LOCADORA siempre y cuando hubiese cumplido todas las obligaciones de la presente y en la misma moneda que es abonada.

**SEPTIMA:** La LOCATARIA se hará cargo de los gastos de expensas ordinarias y de todo gasto de administración.

Los impuestos que recaigan sobre las OFICINAS serán única y exclusivamente a cargo de la LOCATARIA. La LOCATARIA deberá abonar los servicios de corriente eléctrica, gas, agua, líneas telefónicas y todo otro servicio disponible en LAS OFICINAS.

Los servicios y/o impuestos impagos serán descontados del depósito de garantía previsto en la presente, el cual deberá ser inmediatamente restituido por la LOCATARIA una vez vencido el plazo de locación.

En caso de ser solicitado por la LOCADORA, la LOCATARIA deberá, en un plazo mínimo de tres días hábiles, exhibir los últimos recibos abonados por expensas, servicios y/o impuestos que fueren de su cargo, como comprobante de estar al día en sus pagos al momento de abonar el Canon Locativo mensual.

**OCTAVA:** La LOCADORA no se responsabiliza por los daños y perjuicios que pudieran originarse en las personas o los bienes de la LOCATARIA o de un tercero ubicados en las OFICINAS durante el plazo de la Locación, salvo supuesto de dolo. En particular, la LOCADORA no se responsabiliza por el robo de bienes de la LOCATARIA en las OFICINAS locadas.



La LOCATARIA exonera a la LOCADORA de toda responsabilidad por daños y/o perjuicios que se originen por interrupciones o falta de regularidad de los servicios de electricidad, cañerías y similares, o deriven o relacionen con los mismos. Si por cualquier motivo la LOCATARIA se viera obligada a pagar a un tercero, cualquier prestación por los conceptos descriptos en esta cláusula y que correspondieren a la LOCADORA en virtud de la presente, queda facultados para repetir dicho pago contra la LOCADORA, subrogándose en los derechos, acciones y garantías del eventual damnificado.

Si por caso fortuito o de fuerza mayor, las OFICINAS sufrieran daños o deterioros no imputables a la LOCADORA, que tornaran imposible la continuación de la locación, el acuerdo quedará rescindido sin responsabilidad alguna para ninguna de las partes.

La LOCADORA se compromete a hacer sus mayores esfuerzos y a intervenir personalmente ante el Consorcio de Copropietarios para que se reparen los daños originados en instalaciones centrales que puedan repercutir en las OFICINAS.

Todo daño en las OFICINAS que no sea de responsabilidad de la LOCATARIA solucionarlo, deberá ser comunicado a la LOCADORA en forma fehaciente, permitiendo su inspección a fin de que la LOCADORA coordine las reparaciones correspondientes, ya sea que estas se encuentren a cargo de la propia LOCADORA o del Consorcio de Copropietarios.

La LOCATARIA será responsable por el pago de todo otro gasto que tenga como origen la utilización de las OFICINAS, incluyendo, el pago de multas, sanciones administrativas, etc.

**NOVENA:** Ante el incumplimiento de la LOCATARIA de cualquiera de las obligaciones asumidas en esta locación, la LOCADORA deberá intimar a la LOCATARIA para que subsane el incumplimiento dentro del plazo de VEINTE (20) días corridos. Si cumplido dicho término, el incumplimiento persiste, la LOCADORA tendrá derecho a resolver inmediatamente el presente por incumplimiento de las obligaciones a cargo de la LOCATARIA.

**DECIMA:** A partir del sexto mes de vigencia de la presente, la LOCATARIA podrá rescindir unilateralmente la locación, lo que deberá comunicar en forma fehaciente a la LOCADORA, con una anticipación no menor a treinta (30) días a la fecha en que habrá de concretarse. En

ES COPIA

Dra. María E.  
Ministerio de Tran-  
de la Nación





este supuesto, la LOCATARIA no tendrá derecho a la devolución de las sumas ya abonadas en concepto de Canon Locativo y Depósito en Garantía.

**DECIMO PRIMERA:** Si a la finalización de la locación, la LOCATARIA continuase ocupando las OFICINAS y la LOCADORA no aceptase la posibilidad de prórroga, la LOCATARIA deberá abonar en carácter de cláusula penal un importe igual al Canon Locativo mensual más el canon locativo mensual que correspondiere, hasta que se produzca la efectiva desocupación de las OFICINAS locadas, sin que esto signifique renovación o prórroga de la locación.

El ejercicio de los derechos previstos en esta cláusula no implica la renuncia por parte de la LOCADORA a reclamar el pago del perjuicio sufrido si este fuere mayor.

**DECIMO SEGUNDA:** La LOCATARIA se obliga a contratar y mantener vigentes, a su exclusivo y total costo durante toda la relación contractual y con entidades de prestigio autorizadas por la Superintendencia de Seguros de la Nación y aceptadas por la LOCADORA, los siguientes contratos de seguros con cláusulas y condiciones:

a) Seguro de Responsabilidad Civil por daños y/o lesiones a terceros en sus personas o bienes hasta la suma de pesos AR \$3.000.000 incluyendo cláusula de responsabilidad civil cruzada, daños a linderos y todo otro adicional de cobertura que por el tipo de actividad sea necesario.

b) Seguro de Todo Riesgo Operativo cubriendo contra cualquier daño súbito, accidental e imprevisto e incluyendo pero no limitado a las coberturas de incendio, daños por agua, inundación, cristales, equipos electrónicos y todo otro adicional que por el tipo de actividad sea necesario. La suma asegurada de esta póliza no podrá ser inferior al valor de reconstrucción y/o reparación a nuevo del edificio o sus equipos. Este valor será informado por escrito por la LOCADORA.

La LOCATARIA deberá incluir a la LOCADORA como asegurada adicional del seguro referido en el punto a) y como beneficiario en el seguro del punto b) durante todo el tiempo de duración de la relación locativa.



Ministerio de Transporte

Austral Aerolíneas  
Argentinas

La LOCATARIA deberá entregar a la LOCADORA un certificado de cobertura, dentro de los DIEZ (10) días de firmado el presente contrato y dentro de los DIEZ (10) días de cada renovación de la póliza. Todos los gastos y pagos que resulten de la contratación y mantenimiento en vigencia de los seguros serán soportados exclusivamente por la LOCATARIA.

Las pólizas deberán incluir una cláusula de renuncia del Asegurador a su derecho de repetición contra la LOCADORA.

La LOCADORA se reserva el derecho de aceptar o rechazar a las compañías de seguros contratadas por la LOCATARIA, pudiendo requerir, en cualquier momento de la relación contractual, actuando razonablemente, la sustitución del asegurador por otro a su entera satisfacción sin la necesidad de expresar causa o motivo alguno de dicho requerimiento.

Cualquier franquicia, deducible y/o descubierto obligatorio indicado en las pólizas que contrate la LOCATARIA y/o a la cual la LOCADORA fuera incorporada como asegurada adicional, será de exclusiva responsabilidad de la LOCADORA.

**DECIMO TERCERA:** La LOCATARIA no podrá transferir ni ceder esta locación o sublocar las OFICINAS, sea total o parcialmente, sin autorización expresa y por escrito de la LOCADORA.

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

21

11 AGO 2016

ISELA COSTANTINI  
Presidente

  
  
Guillermo DIETRICH  
Ministro de Transporte  
de la Nación

ES COPIA

  
María E. Abasto  
Ministerio de Transporte  
de la Nación





*Ministerio de Transporte*


*Austral Aerolíneas*  
*Argentinas*

Sub-Anexo I

**Planos de las OFICINAS**

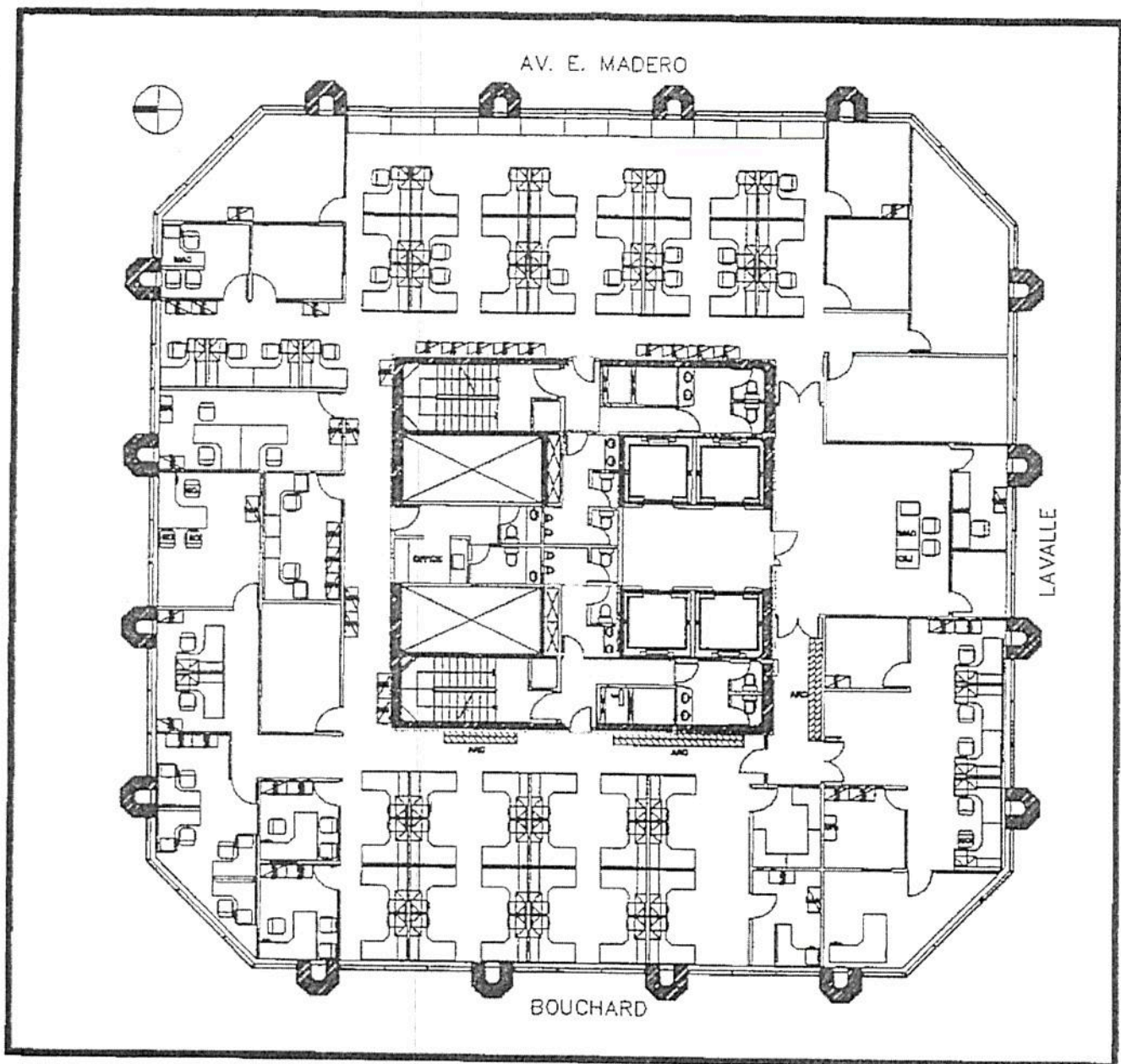
**Pisos 5°, 6° y 7°**

**ES COPIA**

  
Dra. María E. Abanto  
Ministerio de Transporte  
de la Nación



# ANEXO A



TERMINACIONES :		COMPUTO SUPERFICIES :	778.45 M2
PISOS :			
Areas Palieres:	Granito gris		
Areas Generales y Oficinas	Piso Técnico (Alfombra modular)		
TABICQUERIA:	Durlock	<input type="checkbox"/> CIRCULACIÓN VERTICAL Y SERVICIOS	EXCLUIDO
CIELORRASOS:			
Areas Palieres y Recepcion:	Amstrong	<input type="checkbox"/> NÚCLEOS SANITARIOS	38 M2
Areas Generales y Oficinas	Amstrong		
PINTURA:	Latex Satinado		
EQUIPAMIENTO:	Voko	<input type="checkbox"/> ÁREA ÚTIL:	740.45 M2
INSTALACIONES :			
SISTEMAS :	Sist. de canalización debajo piso técn		
AIRE ACONDICIONADO :	Sist. VRV (alimentación c agua fría de consorcio)		
CALEFACCIÓN:	Por resistencia eléctrica		

Torre Bouchard  
Quinto Piso ACTUAL


Edificio: PROPIO

Ubicación: Bouchard 547

Capital Federal

Esc.: 1:100

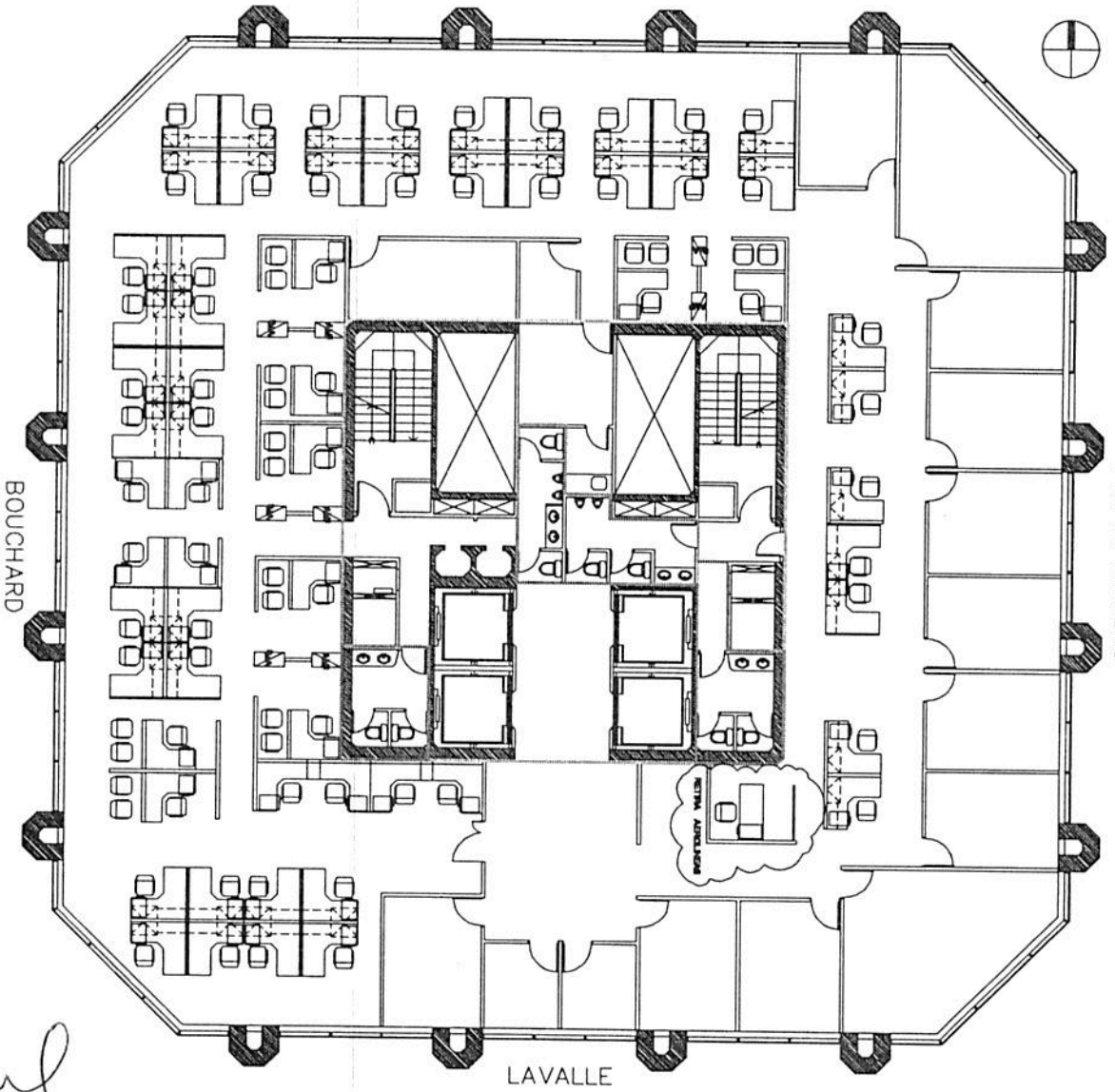
**ES COPIA**

Dra.  María E. Abasto  
Ministerio de Transporte  
de la Nación




# 6TO. PISO BOUCHARD

AV. E. MADERO

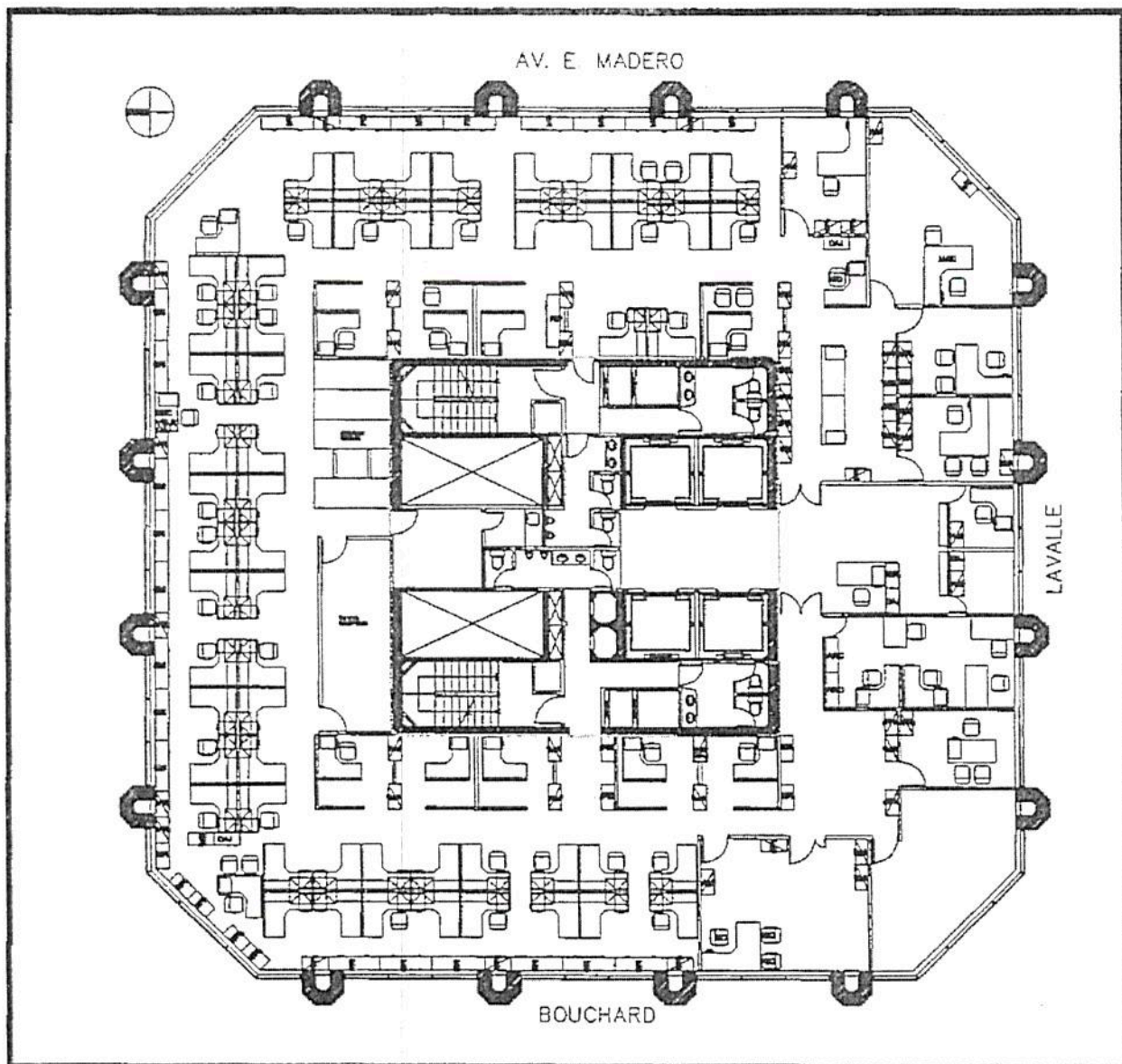


*Handwritten signature*

**ES COPIA**

  
Dra. María E. Abasto  
Ministerio de Transporte





TERMINACIONES :		COMPUTO SUPERFICIES :	778.45 M <sup>2</sup>
PISOS :			
Areas Palieres:	Granito gris		
Areas Generales y Oficinas	Piso Técnico (Alfombra modular)		
TABICQUERIA:	Durlock	<input type="checkbox"/> CIRCULACIÓN VERTICAL Y SERVICIOS	EXCLUIDO
DELCORRASOS:			
Areas Palieres y Recepcion:	Amstrong		
Areas Generales y Oficinas	Amstrong	<input type="checkbox"/> NÚCLEOS SANITARIOS	38 M <sup>2</sup>
PINTURA:	Latex Satinado		
EQUIPAMIENTO:	Voko		
INSTALACIONES :		<input type="checkbox"/> ÁREA ÚTIL:	740.45 M <sup>2</sup>
SISTEMAS :	Sist. de canalización debajo piso técn		
AIRE ACONDICIONADO :	Sist. VRV (alimentación c agua fría de consorcio)		
CALEFACCIÓN:	Por resistencia eléctrica		

Torre Bouchard Septimo Piso ACTUAL	Edificio: PROPIO
	Ubicación: Bouchard 547
	Capital Federal
	Esc.: 0 2 4 6 8 10

ES COPIA

ME