PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR
• REPUBLICA ARGENTINA •

Instituto Fueguino de Turismo

USHUAIA, 24/02/2025

VISTO: el expediente IFT-E-408-2024, del registro del Instituto Fueguino de Turismo; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el mismo tramita el alquiler del inmueble destinado al funcionamiento de la Delegación Buenos Aires, dependiente de la Secretaria de Política Externa de este Instituto, sito en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.A.B.A).

Que a orden 25 obra la Disposición S.P.E. In.Fue.Tur. Nº 37/2025, mediante el cual autorizó el llamado a contratación directa por adjudicación simple, por la renovación del alquiler mencionado en el primer considerado

Que vista y analizada la ofertas recibida, resulta procedente aprobar la adjudicación con el proveedor INSTRUMENTOS MUSICALES S.A. CUIT: 30-52342462-5, por el plazo de treinta y seis (36) meses contados a partir del 1° de marzo de 2025 y bajo la Metodología de ajuste sobre precios y condiciones que se adjunto en el Anexo I de la Disposición del llamado, por la suma total de PESOS SETENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL CON 00/100 ($75.680.000,00), según lo informado por la Jefa Departamento de Coordinación Ejecutiva Buenos Aires a orden 39.

Que por otra parte y considerando el párrafo anterior, corresponde autorizar a la Dirección de Finanzas a realizar las actualizaciones del valor locativo al inicio de la contratación, y en los trimestres que corresponda, según la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) acumulada; y asimismo sera el área encargada de comunicar al locador el valor locativo para que pueda proceder a facturar al Instituto.

Que el gasto de la presente ha sido imputado con cargo a la partida presupuestaria correspondiente y el saldo al ejercicio siguiente.

Que cumplidos los procedimientos administrativos establecidos en la Resolución O.P.C. N° 17/2021 y perfeccionada la operación o las obligaciones contractuales que así lo indiquen, se procederá al pago de la obligación generada.

Que asimismo corresponde aprobar el proyecto de contrato a suscribir, que se adjunta como Anexo I de la presente.

Que ha tomado debida intervención la Dirección de Asuntos Jurídicos de este Organismo mediante el Informe DAJ N° 14/2025.

Que la presente contratación encuadra legalmente dentro de lo establecido en la Ley Provincial Nº 1015, articulo 18, inc. c) y art. 52; Ley Provincial Nº 1580; Decretos Provinciales Nº 10/2025, Nº 188/2023 y Resolución M.E. N° 148/2024; Resolución In.Fue.Tur Nº 21/2025 y Resolución O.P.C. Nº 17/2021.

Que el suscripto se encuentra facultado para el dictado de la presente norma, de acuerdo a lo establecido en la Ley Provincial Nº 65 y sus modificatorias, Decreto Provincial Nº 3135/2023 y Resolución In.Fue.Tur. N° 150/2023.

Por ello,

EL PRESIDENTE
DEL INSTITUTO FUEGUINO DE TURISMO
RESUELVE:

ARTÍCULO 1º.- Aprobar el procedimiento y adjudicar la contratación directa por adjudicación simple N° 05/2025, por la renovación del alquiler del inmueble que ocupa la Delegación

Buenos Aires, dependiente de la Secretaria de Política Externa de este Instituto, situado en Carlos Pellegrini N° 1255 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.A.B.A), con la firma INSTRUMENTOS MUSICALES S.A., CUIT N° 30-52322462-5, por el plazo de treinta y seis (36) meses contados a partir del 1° de marzo de 2025 y bajo la Metodología de ajuste sobre precios y condiciones que se adjuntaron en el Anexo I de la Disposición S.P.E. In.Fue.Tur. Nº 37/2025, con el Proveedor INSTRUMENTOS MUSICALES S.A., CUIT: 30-52342462-5, por la suma total de PESOS SETENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL CON 00/100 ($75.680.000,00). Ello de acuerdo a lo expuesto en el considerando.
ARTÍCULO 2°.- Aprobar el proyecto de contrato a suscribir, que se adjunta como Anexo I, el cual forma parte integrante de la presente.
ARTÍCULO 3º. Autorizar a la Dirección de Finanza a realizar las actualizaciones del valor locativo al inicio de la contratación, y en los trimestres que corresponda, según la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) acumulada e informar el valor locativo al locador.
ARTÍCULO 4º.- Imputar el gasto que demande el cumplimiento de la presente a la UGG 2100, UGC 2100 y a las subpartida 321 y 329, del ejercicio económico y financiero en vigencia y el saldo al ejercicio siguiente.
ARTÍCULO 5º.- Comunicar, dar al Boletín Oficial de la Provincia y archivar.

RESOLUCIÓN IN.FUE.TUR. Nº 205/2025.

QUERCIALI
Dante Gabriel

Firmado digitalmente por QUERCIALI Dante Gabriel
Fecha: 2025.02.24 17:03:58 -03'00'

ANEXO I - RESOLUCIÓN IN.FUE.TUR. N° 205/2025.

PROYECTO DE CONTRATO DE LOCACIÓN

En la Ciudad de Buenos Aires, a los ____(__) días del mes de febrero de 2025, entre la firma INSTRUMENTOS MUSICALES S.A., C.U.I.T. 30-52342462-5, domiciliado en la Avda. Santa Fe N° 2055 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representado en este acto por su APODERADO JUAN NICOLÁS ROZENMUTER, D.N.I. N° 23.780.483 (cuyo poder general amplio de administración y disposición, fuera presentado y certificado), en adelante denominado LOCADOR, por una parte y por la otra el Instituto Fueguino de Turismo representado en este acto por el Sr. Dante Querciali, DNI N° 21.352.816, en su carácter de Presidente, en adelante EL LOCATARIO, con domicilio en la Av. Hipólito Yrigoyen y Paseo de la Mujer (calle sin nombre 1710), de la ciudad de Ushuaia, Provincia de Tierra del Fuego, A.e.I.A.S., convienen en celebrar el Presente Contrato de Locación, en adelante EL CONTRATO, sujeto a los siguientes términos y condiciones:

PRIMERO - LOCACIÓN: El LOCADOR da en locación al LOCATARIO y éste acepta, el local comercial de su propiedad nomenclatura catastral CIR. 20 SEC. 3 MAN. 23. PAR. 7, ubicado en propiedad horizontal Planta Baja y Subsuelo, con entrada directa desde la vía pública en el N° 1255 de la Calle Carlos Pellegrini de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante llamado EL INMUEBLE.-

SEGUNDO - PLAZO: El plazo de duración del presente contrato es de treinta y seis (36) meses, en adelante, contados a partir del día 1 de marzo de 2025, venciendo en consecuencia el día 29 de febrero 2028, fecha en la que se producirá la restitución de la tenencia y a su finalización el LOCATARIO desocupará el inmueble locado, sin necesidad de previa interpelación judicial o extrajudicial. En caso contrario y sin perjuicio de las acciones que pueda iniciar EL LOCADOR, EL LOCATARIO abonará además del alquiler y en concepto de indemnización por daños y perjuicios una multa diaria equivalente al 5% (cinco por ciento) del alquiler mensual devengado durante el último mes, por cada día que se demorare en la restitución del bien.-

TERCERO - PRECIO, FORMA, LUGAR Y FECHA DE PAGO: El alquiler por el plazo contractual total de treinta y seis (36) meses será de PESOS SETENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL CON 00/100 ($75.680.000,00) pagaderos en treinta y seis (36) cuotas mensuales y consecutivas, impuestos incluidos, de acuerdo al siguiente detalle: Mes 1 al 3 la suma de PESOS DOS MILLONES CIEN MIL CON 00/100 ($2.100.000,00) cada una; ***el valor locativo de los meses restantes sera actualizado de manera trimestral, según variación del Indice de precios al consumidor (IPC - INDEC) acumulado; Una vez que se cuente con toda la información se podrá realizar la actualización de precios, considerando que la variación del IPC se publica a mes vencido y entre los días 13-18 de cada mes, la Dirección de Finanzas le informara el precio del alquiler al mes siguiente y recién entonces, el proveedor podrá facturar la diferencia correspondiente.***

El alquiler se abonará por mes adelantado dentro de los PRIMEROS DIEZ (10) DÍAS DE CADA MES, debiendo EL LOCADOR presentar factura B, C o E, a nombre del Instituto Fueguino de Turismo o su abreviatura (In.Fue.Tur), CUIT N° 30-65871313-9 en la mesa de entrada del Instituto en forma mensual, acompañando Certificado de Cumplimiento Fiscal y Certificado de Inscripción en el Registro de Proveedores del Estado, ambos vigentes.

El pago se hará efectivo dentro de los QUINCE (15) días hábiles de presentada la factura.-

CUARTO - DESTINO: El inmueble locado será utilizado por el LOCATARIO para el funcionamiento de la Delegación Buenos Aires, dependiente de la Secretaría de Política Externa del Instituto, en un todo de acuerdo con este contrato y las normas estipuladas en el reglamento de copropiedad y administración del edificio. EL LOCATARIO no podrá modificar o alterar en forma total o parcial el destino pactado.-

EL LOCATARIO será absolutamente responsable por el cumplimiento de las normas sanitarias, impositivas, etc. que pudieran aplicarse en virtud del destino pactado.-

EL LOCATARIO se obliga, asimismo, a respetar y hacer respetar estrictamente las disposiciones y reglas generales establecidas para el edificio y Reglamento de Copropiedad y Administración, como así también cualquier otra disposición legal y/o regla que con carácter general establezca válidamente para el edificio, el consorcio de propiedad y/o administración.-

QUINTO - DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE CONSERVACIÓN:

a) el Local consta de dos plantas; la PB. posee una superficie de 82,40 m2, con un baño totalmente instalado, cumpliendo con las normas para personas con discapacidad y de una cocina; el subsuelo/sotano posee una superficie de 48,30 m2 útil para depósito.

b) El LOCADOR entrega el inmueble en buen estado de conservación y uso, en el estado físico y funcional que actualmente se encuentra, lo que el LOCATARIO manifiesta conocer y aceptar, con la sola reserva de garantizar el estado de las instalaciones internas de los servicios por TRES (3) MESES a partir de la evidencia del vicio en éstas, asumiendo el LOCATARIO una vez vencido ese lapso, la responsabilidad de reparación en caso de deterioro o desperfectos producidos por su culpa; por su parte es responsabilidad del LOCATARIO, restituirlo finalizado el mismo en adecuado estado de conservación, teniendo en cuenta el desgaste natural producido por el uso y transcurso del tiempo.-

Al momento de la restitución, el LOCATARIO deberá acreditar el pago total de los conceptos a su cargo según el presente contrato.-

SEXTO - EQUIPAMIENTO - MEJORAS - AUTORIZACIONES: Queda prohibida toda modificación y/o mejoras en EL INMUEBLE salvo que el LOCADOR las autorice expresamente por escrito, siendo éste quien determine las condiciones en las que se harán.

De todos modos, el LOCATARIO podrá divisionar el inmueble locado conforme al destino previsto en su organización y actividades institucionales, así como realizar obras que considere necesarias, previa autorización por escrito del LOCADOR, no pudiendo afectar con ellos las partes exteriores ni su estructura.- La falta de autorización hace incurrir al LOCATARIO en responsabilidad pudiendo el LOCADOR optar por:

a) Volver las cosas al estado anterior siempre que pudiere y a costas del LOCATARIO,
b) Mantener las mejoras o arreglos sin tener el LOCATARIO derecho a compensación alguna.

Todas las mejoras que el LOCATARIO introdujere debidamente autorizadas, quedarán a beneficio exclusivo del inmueble sin derecho a exigir indemnización de ninguna naturaleza. Le está expresamente prohibido al LOCATARIO depositar y/o utilizar materiales y/o realizar actividades que produzcan riesgo de incendio a la propiedad.-

SÉPTIMO - HABILITACIÓN: Corre por cuenta del LOCATARIO gestionar, obtener y mantener la totalidad de las habilitaciones, permisos o autorizaciones exigibles, que fueran requeridas para el desarrollo del presente o actividades futuras expuestas en las cláusulas del destino del inmueble.-

OCTAVO - CONTRIBUCIONES - SERVICIOS PÚBLICOS - EXPENSAS: Estarán a cargo del LOCATARIO el pago de los gastos de luz y gas que consuma, como así también el pago del servicio de agua (AySA), energía y gas; los impuestos inherentes al inmueble se encuentran a cargo del LOCADOR.

Estarán también a cargo del LOCATARIO, las expensas comunes ordinarias y los gastos de administración del edificio. EL pago de todas estas obligaciones los deberá acreditar EL LOCATARIO a EL LOCADOR, entregándole los comprobantes originales cancelados, dentro de los diez (10) días de cada vencimiento de los servicios, tasas y expensas.-

NOVENO - DERECHO DE ACCESO Y DE INSPECCIÓN: El LOCATARIO se obliga a permitir al LOCADOR la ejecución de todo trabajo necesario para la conservación y mantenimiento del inmueble, para lo cual permitirá al mismo el acceso a dicho inmueble, programando horarios que no afecten el servicio del LOCATARIO. -

DÉCIMO - RESPONSABILIDADES POR DAÑOS: El LOCADOR queda exonerado de toda responsabilidad frente al LOCATARIO de todos los daños que sufra el LOCATARIO, en su persona o bienes, producidos por el deterioro que experimenten el bien locado y/o sus accesorios, por el transcurso del tiempo, uso anti funcional del mismo, inundaciones, movimientos sísmicos, daños ocasionados por terceros, humedades, inundaciones, incendio, cualquier tipo de siniestro y evento y todo otro hecho no imputable, directa o indirectamente, al LOCADOR.-

El LOCATARIO será responsable por todos los daños que experimente el LOCADOR y/o terceros, incluido el personal del LOCATARIO, en sus personas o bienes, como consecuencia del uso por el LOCATARIO del bien locado y/o sus accesorios, y/o del destino pactado, y/o de cualquier otro hecho del LOCATARIO y/o sus dependientes, y/o terceros, y/o de cualquier otra circunstancia, siniestro o evento no imputable, directa o indirectamente, al LOCADOR, excepto por inundaciones, movimientos sísmicos, daños ocasionados por terceros, humedades, incendios cualquier tipo de siniestro, y evento y todo otro hecho no imputable, directa o indirectamente al LOCATARIO.-

En consecuencia, el LOCATARIO se obliga a mantener indemne al LOCADOR frente a cualquier reclamo y/o demanda y/o sanción que pudiera experimentar por los daños imputables al LOCATARIO.-

DÉCIMO PRIMERA - SEGUROS: El LOCATARIO toma a su cargo un seguro, como se encuentra establecido en la Resolución de la Oficina Provincial de Contrataciones (O.P.C.) N° 84/2020 y su modificatoria N° 17/2021 que aprueba el manual de Procedimientos de Compras y Contrataciones en el marco de la Ley Provincial N° 1015, y el Convenio de asesoramiento de Seguros Nº 21678/2021 y Resolución M.E. Nº 1408/2023, o en el futuro la normativa que lo remplace, el seguro a contratar debe ser contra incendio y responsabilidad civil que comprenda el ámbito locado y las mejoras de la propiedad existentes o que se instalen en el inmueble así como los riesgos de la actividad y daños que pudieran sufrir terceros.-

Dicho Seguro deberá permanecer vigente durante todo el término del Contrato y hasta la efectiva restitución del bien locado. Asimismo, en dicha póliza de seguro deberá consignarse

que el asegurado y beneficiario de todos los derechos emergentes del mismo será el LOCADOR, el que estará facultado para solicitar al LOCATARIO en cualquier momento los comprobantes de las obligaciones inherentes a los mismos. El LOCATARIO deberá entregar la Póliza al LOCADOR dentro de los treinta (30) días de firmado el presente contrato locativo. En caso de incumplimiento del LOCATARIO a estas obligaciones, el LOCADOR podrá declarar rescindido el presente contrato por culpa del LOCATARIO.

DÉCIMO SEGUNDA - CAUSALES DE RESCISIÓN: La falta de cumplimiento por ambas parte a cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente Contrato será causa suficiente para darlo por rescindido.-

DÉCIMO TERCERA - FINALIZACIÓN: A la finalización del plazo del presente contrato, la entrega del inmueble objeto del mismo será acreditada mediante documento escrito y firmado por el LOCADOR.-

Si el LOCADOR se negara a recibir el inmueble, el LOCATARIO podrá consignar judicialmente las llaves. En este caso el LOCATARIO solo deberá pagar el alquiler pactado hasta el día en que se inicie la acción judicial de consignación de llaves. Para las relaciones interpartes, queda totalmente desechada en forma definitiva e irrevocable la forma oral o verbal "de palabra" o "de hecho" y la prohíben para cualesquiera estipulaciones contractuales. Si el LOCATARIO desconociera este pacto y lo violara, quedaría penado con una multa equivalente al monto de seis meses del alquiler vigente en ese momento, a favor del LOCADOR.-

DÉCIMO CUARTA - GARANTÍA: Por la renovación del alquiler del INMUEBLE que ocupa la Delegación Buenos Aires, las partes no requieren garantía para la presenta contratación.

DÉCIMO QUINTA - DOMICILIO Y COMPETENCIA: A todos los efectos las partes constituyen domicilio en los indicados ut-supra donde serán válidas todas las notificaciones. Para todos los efectos del presente contrato las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales del Distrito Judicial Sur de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles.-

En prueba de conformidad, se firman DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y efecto, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los ____(__) días del mes de febrero de 2025.

QUERCIALI
Dante Gabriel

Firmado digitalmente por QUERCIALI Dante Gabriel
Fecha: 2025.02.24 17:04:16 -03'00'