

CONTRATO DE LOCACION DE OBRA

Entre el **INSTITUTO TECNOLOGICO BUENOS AIRES**, con domicilio en Av. Madero 399, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por el Almirante Dr. ENRIQUE MOLINA PICO, en su carácter de Rector, en adelante denominado el **COMITENTE**, por una parte; y por la otra, **CONTRACT RENT S.A.**, con domicilio en Tucumán 117 - 7º Piso, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por el Arq. ANTONIO DI PAOLO y el Dr. SERGIO ROMANIUK, en su carácter de Apoderados, con poderes suficientes para representar y obligar a dicha Sociedad, en adelante denominada la **CONTRATISTA**, se conviene en celebrar el presente **CONTRATO DE LOCACIÓN DE OBRA**, con sujeción a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: El **COMITENTE** encomienda a la **CONTRATISTA** la ejecución de las obras de construcción, refacción y acondicionamiento descriptas en los Anexos, que resultan necesarias para que en los pisos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º y 6º, del Edificio sito en la calle 25 de Mayo 444, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires pueda funcionar la Escuela de Postgrado de dicha Fundación, según el Presupuesto con fecha 03/11/05, que se da por aprobado y se suscribe y agrega al presente como **ANEXO I**, y los planos correspondientes, como **ANEXO II**, y el Cronograma de trabajos, como **ANEXO III**.

SEGUNDA: El precio total de la obra se establece en la suma de \$1.263.569,32 (pesos un millón doscientos sesenta y tres mil, quinientos sesenta y nueve, con 32/100) valor que incluye el IVA correspondiente (21%). Las partes acuerdan que se trata de una obra llave en mano, con precio fijo e inamovible, y en consecuencia, dentro del monto establecido por los trabajos a realizar en la obra, la **CONTRATISTA** deberá ejecutar la dirección y conducción de la misma sin ningún tipo de cargos adicionales para el **COMITENTE**, en un todo de acuerdo y con los alcances de los trabajos detallados en el **ANEXO I**.

Asimismo se deberán proveer a la obra todos los planos de replanteos y detalles que fueran necesarios para su ejecución, y que están a cargo de la **CONTRATISTA**.

El **COMITENTE** se reserva el derecho de realizar la compra directa de los equipos de Aire Acondicionado, y en ese caso, el importe correspondiente a dichos equipos, cuyo valor es de \$55.615,83 (pesos cincuenta y cinco mil, seiscientos quince, con 83/100) valor que incluye el IVA correspondiente, será descontado del presupuesto de obra.

TERCERA: Los trabajos se ejecutarán en un todo de acuerdo con los planos y detalles confeccionados por la **CONTRATISTA** que fueron utilizados como base de cotización, y con las reglas del arte y profesión que la **CONTRATISTA** utiliza para sus obras, habiendo merecido aquellos la conformidad del **COMITENTE**.

CUARTA: Se incluyen dentro del precio de los trabajos la provisión de materiales, mano de obra, herramientas, equipos, andamios, volquetes y enseres de trabajo que fueran necesarios para la ejecución de los tareas encomendadas.

QUINTA: El plazo de ejecución de las tareas a desarrollar es de **114 días** corridos, contados a partir de la firma de este Contrato. Este plazo sólo se podrá modificar de común acuerdo entre las partes.

Se aclara que a los 114 días, las aulas y oficinas deberán encontrarse operativas, haciéndose entrega de las mismas en forma Provisoria, con la firma del Acta de

Recepción correspondiente. En este momento podrán quedar pendiente solamente tareas de terminación y detalles menores, teniendo la **CONTRATISTA** 15 días corridos para terminar, y que se ejecutarán de manera tal de no interferir en el normal funcionamiento del **COMITENTE**. Estas tareas de terminación, por el plazo y con la comodidad consignada, no constituirán un incumplimiento por parte de la **CONTRATISTA**.

Una vez terminados los detalles y obtenida la conformidad del **COMITENTE**, se procederá a la firma de la Recepción Definitiva de la obra.

SEXTA: La **CONTRATISTA** deberá cumplir con todas las obligaciones que le impongan las Leyes Sociales y Laborales en vigencia. Asimismo se obliga a mantener la indemnidad del **COMITENTE** por todas las obligaciones y responsabilidades a su cargo.

SEPTIMA: Serán por cuenta y de responsabilidad de la **CONTRATISTA** los trámites necesarios para las autorizaciones de obra; también serán de su responsabilidad las gestiones inherentes a la Habilitación Municipal de dicho predio ante el GCBA, para el fin por el cual fue concebida la obra. El **COMITENTE** se hará cargo de todos los gastos, tasas y derechos que las mismas ocasionen, como así también de los Honorarios del Gestor.

OCTAVA: Es condición fundamental que la obra sea realizada en los plazos estipulados y la obra se encuentre en adecuadas condiciones operativas al **26/02/06**. Caso contrario, la **CONTRATISTA** deberá pagar en concepto de multa una suma equivalente al 0,10% del valor de la obra, por cada día de demora, excepto que dicha demora sea por razones de fuerza mayor. La fuerza mayor, para poder ser alegada como causal de demora, deberá haber sido comunicada y demostrada, de ser el caso, al **COMITENTE** dentro de las 48hs. de haberse producido.

NOVENA: Dentro de las próximas 96 horas, el **COMITENTE** le entregará a la **CONTRATISTA** el 40% del precio convenido para que ésta realice el acopio de materiales, habiendo entregado la **CONTRATISTA** un Seguro de caución por dicho importe, el que será sustituido al momento de la Recepción Provisoria de la obra. Otro 40% será abonado en concepto de avance de obra, con certificados mensuales por avance de obra, según ANEXO III, mientras que un 10% se cobrará a la finalización de los trabajos, con la firma de la Recepción Provisoria de la obra. El saldo del precio, es decir, el 10% restante, será pagado a la firma de la Recepción Definitiva, una vez que la **CONTRATISTA** haya terminado con la ejecución de todos los pendientes.

Estos pagos deberán ser efectivizados a las 96 horas de presentada la Factura correspondiente, previa aprobación del certificado correspondiente por la INSPECCION DE OBRA. En caso de incumplimiento, el **COMITENTE** deberá pagar en concepto de multa una suma equivalente al 0,10% del valor de dicha factura, por cada día de demora. Adicionalmente, la mora del **COMITENTE** podrá hacer modificar el plazo de ejecución de las tareas a desarrollar de la cláusula QUINTA quedando liberada la **CONTRATISTA** de la penalidad de la cláusula OCTAVA por los días de mora en la que incurriese el **COMITENTE**.

DECIMA: Para conformar el Fondo de Garantía y Reparo, el **COMITENTE** retendrá el 5 % (cinco por ciento) del importe de cada certificación, que se reintegrará a la **CONTRATISTA** en el plazo de 6 meses, contados a partir de la firma de la Recepción Definitiva. A partir de la Recepción Definitiva de la obra, este Fondo de Reparo podrá ser sustituido por una Póliza de Caución.

DECIMOPRIMERA: La **CONTRATISTA** destacará personal idóneo en la obra, como también la cantidad suficiente de personas para asegurar el cumplimiento de los plazos prefijados.

Por otra parte, el **COMITENTE** supervisará el desarrollo de la obra a través del estudio Roberts & Asociados, en adelante denominado **INSPECTOR DE OBRA**.

La función del **INSPECTOR DE OBRA** será controlar que la misma se ejecute en un todo de acuerdo al proyecto aprobado por el **COMITENTE**, y en función a las reglas del buen arte, como así también verificar que la calidad de los materiales sea la especificada en la Planilla de locales. También será el encargado de aprobar los certificados presentados por la **CONTRATISTA**, en un plazo máximo de 24hs. de presentado el mismo.

De existir cualquier modificación en el proyecto, será consensuada entre la **CONTRATISTA**, el **INSPECTOR DE OBRA** y el **COMITENTE**.

DECIMOSEGUNDA: El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones emergentes del presente Contrato, autorizará a la otra, previa intimación y otorgamiento de un plazo de 7 días hábiles para subsanarlo, a declarar disuelto este Contrato y demandar los daños y perjuicios correspondientes.

Se entenderá que existe incumplimiento de la **CONTRATISTA** si el ritmo de avance de obra permitiera advertir que no resultará posible cumplir con los plazos de obra comprometidos.

De considerar el **COMITENTE** que tal condición se ha cumplido, contando con el informe técnico del **INSPECTOR DE OBRA**, podrá intimar a la **CONTRATISTA** para que regularice la situación y formalice un nuevo Cronograma de trabajos dentro de los 5 días de intimada. Si la **CONTRATISTA** no lo hiciere, o los documentos que presentara no resultaran satisfactorios para lograr el objetivo buscado, el **COMITENTE** podrá considerar que existe incumplimiento y obrar en consecuencia.

DECIMOTERCERA: En caso de que el Contrato fuera rescindido antes de la terminación y/o entrega de la obra, se labrará un acta ante Escribano Público, detallando el grado de avance de la obra y de los elementos que se encuentran en la misma y pertenecen a ella.

Si en la obra hubiere máquinas y/o equipos de la **CONTRATISTA**, ésta tendrá 24 horas para retirarlos, y si la **CONTRATISTA** tuviera en su poder elementos del **COMITENTE**, tendrá también 24 horas para entregarlos. Se aclara que el **COMITENTE** mantiene la tenencia de la obra, y que la **CONTRATISTA** no podrá retener elemento alguno que corresponda a la misma.

DECIMCUARTA: Para todos los efectos legales, judiciales o extrajudiciales, las partes constituyen los domicilios indicados precedentemente, donde tendrán por válida toda la notificación y se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción.

De conformidad se firman dos ejemplares de un mismo tenor, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 4 días del mes de Noviembre de 2005.