

## **CONTRATO DE LOCACION**

Entre **YPF S.A.** (C.U.I.T. N°30-54668997-9) con domicilio legal en la calle Macacha Güemes N°515, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por el Señor FERNANDO GABRIEL VILA, DNI 17.454.247, en su carácter de APODERADO de la misma, en adelante denominada LA LOCADORA, por una parte, y por la otra la AUTORIDAD DE CUENCA MATANZA RIACHUELO (ACUMAR) (C.U.I.T. N°30-71130932-9), con domicilio legal en la calle Esmeralda N°255, 2° piso, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por el Señor EDUARDO ASEFF, D.N.I. 8.585.142, en su carácter de DIRECTOR GENERAL ADMINISTRATIVO, según Resolución N° 8/2020 (RESOL-2020-8-APN-ACUMAR#MOP) adjunta como **Anexo III**, en adelante denominado EL LOCATARIO y en conjunto denominados las PARTES, convienen en celebrar el presente Contrato de Locación (en adelante el "CONTRATO"), sujeto a las cláusulas y condiciones que a continuación se enumeran:

**PRIMERA. OBJETO.** LA LOCADORA da en locación a EL LOCATARIO, y éste así lo acepta, TRES MIL SETECIENTOS OCHO METROS CON CUARENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS útiles (3.708,44 m<sup>2</sup>) de uso exclusivo; SEISCIENTOS VEINTICINCO METROS CON TREINTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS útiles (625,39 m<sup>2</sup>) de uso compartido con el MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT DE LA NACIÓN (MDTyH); y NUEVE (9) cocheras fijas ubicadas en el TERCER SUBSUELO del edificio sito en la calle Esmeralda N° 255 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de acuerdo al siguiente detalle de pisos y superficies:

<u>Item</u>	<u>Superficie útil</u>
1) Primer Subsuelo	276,29 m <sup>2</sup> (Uso compartido con el MDTyH)
2) Planta Baja	132,18 m <sup>2</sup>
3) Planta Baja	262,19 m <sup>2</sup> (Uso compartido con el MDTyH)
4) Primer Piso	1245,59 m <sup>2</sup>
5) Segundo Piso	1236,21 m <sup>2</sup>
6) Tercer Piso	1094,46 m <sup>2</sup>
7) Tercer Piso	86,91 m <sup>2</sup> (Uso compartido con el MDTyH)
8) Tercer Subsuelo	Nueve (9) cocheras Números: 301 a 309

Se adjuntan al presente como **Anexo I** los planos de las distintas plantas detalladas en la presente cláusula, en las que se encuentran identificadas las superficies locadas.

**SEGUNDA. PLAZO.** El plazo de esta locación se establece en el término de TRES (3) años a partir de la firma del presente CONTRATO.

En caso que cesara la vigencia del presente CONTRATO antes de cumplido el plazo de vigencia pactado y/o en eventuales prórrogas, incluyendo cualquier supuesto de resolución o rescisión, EL LOCATARIO renuncia expresamente a efectuar cualquier tipo de reclamo en virtud de lo establecido en los Artículos 990 a 996 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, en materia de tratativas contractuales, contratos preliminares o cualquier otro rubro o concepto relacionado con responsabilidad precontractual.

**TERCERA. PRECIO.** EL LOCATARIO abonará a LA LOCADORA, en concepto de alquiler, la suma mensual de CUARENTA MIL DOSCIENTOS ONCE DOLARES ESTADOUNIDENSES CON 35/100 (U\$S 40.211,35.-), a partir de la firma y hasta la fecha

de finalización del contrato. Estos importes no serán gravados con el Impuesto al Valor Agregado de acuerdo a lo establecido por el artículo 1° de la Ley 26.112.

Se deja expresa constancia que a los efectos del cálculo del valor del alquiler mensual mencionado en el párrafo anterior las PARTES consideraron un valor de DIEZ DOLARES ESTADOUNIDENSES (U\$S10.-) el metro cuadrado de superficie útil para los TRES MIL SETECIENTOS OCHO METROS CON CUARENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS (3.708,44 m<sup>2</sup>) de uso exclusivo, y un valor de CINCO DOLARES ESTADOUNIDENSES (U\$S 5.-) el metro cuadrado de superficie útil para los SEISCIENTOS VEINTICINCO METROS CON TREINTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (625,39 m<sup>2</sup>) de uso compartido por EL LOCATARIO con el MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT DE LA NACIÓN (MDTyH).

Para el caso de qué durante la vigencia del presente CONTRATO, EL LOCATARIO por cualquier supuesto que fuese, pasase a utilizar, total o parcialmente, en forma exclusiva la superficie compartida con el MDTyH de SEISCIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS CON TREINTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (625,39 m<sup>2</sup>), LA LOCADORA podrá exigir a EL LOCATARIO a partir de ese momento el pago de un valor de DIEZ DOLARES ESTADOUNIDENSES (U\$S 10.-) por cada metro cuadrado de esta superficie útil que pase a esa condición, en lugar de los CINCO DOLARES ESTADOUNIDENSES (U\$S 5.-) el metro cuadrado de superficie útil.

**CUARTA. FORMA DE PAGO. EPOCA Y LUGAR DE PAGO. MORA.** El pago del precio se hará en pesos argentinos equivalentes según cotización del dólar estadounidense tipo vendedor del Banco de la Nación Argentina vigente al momento de liberar la orden de pago; por mes adelantado del 1° al 5°. El alquiler se pacta por períodos de mes entero y aunque EL LOCATARIO se mudara antes de finalizar un mes, deberá abonar íntegramente el alquiler correspondiente a ese mes.

El precio será pagado por EL LOCATARIO a LA LOCADORA mediante transferencia bancaria a la cuenta bancaria que LA LOCADORA informará a EL LOCATARIO dentro de los CINCO (5) días HÁBILES contados desde la firma del presente, abierta en un Banco de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sirviendo el comprobante de transferencia de suficiente recibo de pago. Si el vencimiento operara en sábado, domingo, inhábil o feriado, se cancelará el día hábil inmediato anterior. En todos los casos del presente CONTRATO, en que EL LOCATARIO no abonare el alquiler en el plazo estipulado o los impuestos, expensas, tasas, servicios, y demás contribuciones a su cargo, a su vencimiento, las PARTES acuerdan que la mora se producirá en forma automática, de pleno derecho y por el mero transcurso del tiempo, sin necesidad de requerimiento previo ni interpelación judicial o extrajudicial alguna. En tales casos de incumplimiento incurridos por parte de EL LOCATARIO, las PARTES acuerdan una cláusula penal consistente en un interés punitivo, pagadero desde la fecha de vencimiento de la obligación correspondiente, hasta la fecha de efectivo pago, para el caso del alquiler y el resto de los conceptos como ser recupero de impuestos, tasas, servicios y demás contribuciones a su cargo a la tasa Activa en Pesos Nominal Anual para descubiertos en Cuenta Corriente no solicitados previamente del Banco de la Nación Argentina, sobre los importes que se paguen fuera de término y por todo el tiempo de la mora, aun cuando EL INMUEBLE haya sido entregado a LA LOCADORA. La percepción de ese interés punitivo o la acción de cobro del mismo, no significará en ningún caso transacción, novación, espera, o renuncia a las acciones legales que la mora pueda haber producido. La falta de pago de dos períodos de alquiler, será causal de resolución de

este CONTRATO, obligándose EL LOCATARIO a restituir inmediatamente EL INMUEBLE a LA LOCADORA.

**QUINTA. DESTINO DEL INMUEBLE.** EL LOCATARIO destinará el inmueble locado al funcionamiento de sus oficinas, para las tareas propias de su actividad, no pudiendo darle otro uso o destino. La trasgresión a esta cláusula será suficiente causal de desalojo. EL LOCATARIO tiene conocimiento que el inmueble arrendado: a) ha sido declarado monumento histórico nacional en virtud del Decreto N°71/10 del 14 de Enero de 2010 y b) fue incorporado preventivamente al catálogo de inmuebles patrimoniales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires mediante Resolución N°127-SSPLAN-09 de la Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; por lo que se obliga a cumplimentar y observar con toda la normativa y legislación que regula estos regímenes.

**SEXTA. ENTREGA DEL INMUEBLE. RESTITUCION.** El inmueble locado descrito en la cláusula PRIMERA, fue entregado por LA LOCADORA a EL LOCATARIO en buen estado de conservación y libre de todo embargo e inhibición. EL LOCATARIO se compromete a reintegrarlo en el estado en que se encuentra, salvo los deterioros causados por el transcurso del tiempo y un uso normal. Si EL LOCATARIO no restituyera el bien locado al vencimiento del contrato y/o cuando por cualquier causa tuviese a su cargo la obligación de restituirlo a LA LOCADORA, en las condiciones y formas establecidas, o diere motivo, por cualquier otra causa, a que se le inicie juicio de desalojo o rescisión del contrato por violación de alguna de las Cláusulas del mismo, se obliga a pagar, desde la fecha en que debió restituir el inmueble o desde la iniciación de cualquiera de estos juicios (la que fuere anterior ) y hasta el momento en que restituya efectivamente el bien locado a LA LOCADORA, un importe equivalente al canon locativo mensual pactado por cada mes de mora en el cumplimiento de su obligación de restitución, en concepto de sanción.

**SEPTIMA. INTRODUCCION DE MODIFICACIONES Y MEJORAS.** EL LOCATARIO no podrá introducir mejoras y/o modificaciones en el inmueble locado, salvo que medie consentimiento escrito para ello por parte de LA LOCADORA, el que no podrá ser denegado en forma irrazonable.

EL LOCATARIO para realizar los trabajos de adecuación y las instalaciones que sean necesarios para ambientar el inmueble locado al uso tenido en vista, deberá previamente presentar a LA LOCADORA los planos y detalles de las modificaciones propuestas, las que serán analizadas por LA LOCADORA, quien podrá aprobarlos o desestimarlos. LA LOCADORA no denegará su aprobación sin causa fundada. EL LOCATARIO deberá mantener y respetar los sistemas de seguridad de que está equipado el inmueble arrendado (detectores de incendio y audio de evacuación), como así abstenerse de colocar puertas blindadas de cualquier tipo que obstaculicen la circulación en caso de evacuación. Para la realización de las mejoras que fuesen aprobadas por LA LOCADORA, EL LOCATARIO se obliga a ajustarse a lo establecido en el "Reglamento Interno" del edificio agregado al presente como **Anexo II.**

En todos los casos, las mejoras que se realicen quedarán, al concluir la locación, en beneficio de LA LOCADORA sin que la misma deba abonar suma alguna por ello. A opción exclusiva de LA LOCADORA, EL LOCATARIO deberá, finalizada la locación, restablecer el inmueble al estado en que lo recibió, a su exclusivo costo. EL LOCATARIO podrá colocar mamparas y tabiques móviles, y demás elementos que no estén fijados, necesarios para su funcionamiento. Con respecto a todos estos elementos móviles, una vez finalizada la locación deberán ser previamente retirados por EL LOCATARIO, a su exclusivo cargo.

**OCTAVA. MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE. REPARACIONES.** EL LOCATARIO se obliga a efectuar el mantenimiento necesario para que el inmueble locado se conserve en buenas condiciones. Asimismo, queda a su cargo realizar las reparaciones necesarias para mantener tales condiciones, entendiéndose por tales reparaciones las destinadas a subsanar desperfectos ocasionados por el uso normal del inmueble. EL LOCATARIO deberá permitir al personal de mantenimiento del edificio, cuya contratación estará a cargo de LA LOCADORA exclusivamente, el acceso al inmueble alquilado para realizar tareas de mantenimiento de las instalaciones centrales del edificio y que son: cañerías de agua caliente y fría hasta las válvulas de paso en baños de cada piso inclusive, desagües primarios, tuberías de aire acondicionado, fancoils e inductores del sistema central, manejadoras centrales de pisos, dampers de regulación de aire en pisos (no están incluidos los equipos de aire acondicionado individuales tipo splits o compactos, e instalación de equipos VRV), alimentadores de tableros eléctricos de piso hasta la bornera de entrada de los mismos, montantes de electricidad y de baja tensión, sistema de detección de incendios y de audio de evacuación y todo tipo de terrazas. El edificio cuenta con un grupo electrógeno estacionario (de uso exclusivo ante cortes de suministro externo) del cual se da soporte a los servicios esenciales del edificio. Este grupo estará también incluido en las tareas de mantenimiento a prestar por LA LOCADORA. La LOCADORA no se hará responsable de los daños que se puedan ocasionar en el caso de una caída del grupo electrógeno por lo cual no se podrán colgar sobre las mismas cargas críticas al servicio de LA LOCATARIA.

**NOVENA. CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO.** EL LOCATARIO se compromete a cumplir por sí, y hacer cumplir de la misma forma a sus empleados, dependientes, proveedores y a las personas alcanzadas por la cláusula QUINTA del presente, las normas internas del edificio de alcance general, que establezca LA LOCADORA, previa su notificación por medio fehaciente que realizará LA LOCADORA. Se agregan al presente contrato como su **Anexo II**, las vigentes a la fecha.

**DECIMA. ACCESO ALAS UNIDADES.** EL LOCATARIO tendrá acceso a las unidades descritas en la Cláusula Primera en todos los casos de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento Interno del edificio.

**DECIMO PRIMERA. MEDIDAS DE SEGURIDAD.** Queda absolutamente prohibido a EL LOCATARIO introducir materias inflamables o productos químicos o de cualquier otra naturaleza que puedan ser peligrosos para la seguridad del edificio y/o de las personas, así como realizar cualquier clase de actividad y/o instalación que pueda comprometer la seguridad del edificio y/o de las personas, más allá de lo usual por su destino.

**DECIMO SEGUNDA. EXCLUSION DE RESPONSABILIDAD.** Salvo que mediare culpa grave y propia, LA LOCADORA no responde por ningún daño y/o perjuicio que sufiere EL LOCATARIO, quienes de ella dependan, y/o sus clientes y/o cualquier otra persona que se encuentre en el inmueble por, entre otras causas, incendio, inundaciones, filtraciones, rajaduras y caso fortuito y/o fuerza mayor, por lo cual EL LOCATARIO se obliga a mantener indemne a LA LOCADORA de cualquier reclamo por accidentes, multas y gastos consecuentes, incluyendo honorarios legales y costas, excepto que el reclamo sea promovido por el personal a cargo de LA LOCADORA y no haya mediado culpa grave y propia de EL LOCATARIO.

**DECIMO TERCERA. GASTOS Y/O EXPENSAS COMUNES. IMPUESTOS. TASAS Y CONTRIBUCIONES. SERVICIOS.** EL LOCATARIO toma a su exclusivo cargo durante toda la vigencia del presente contrato y hasta el momento de su efectiva restitución a LA

LOCADORA el pago del servicio prestado por Agua y Saneamientos Argentinos S.A., y la tasa de Alumbrado, Barrido y Limpieza del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que gravan actualmente el inmueble y/o que lo gravan en el futuro. EL LOCATARIO abonará, además, todos los servicios (luz eléctrica, gas, teléfono) con que cuentan las unidades locadas. EL LOCATARIO contratará y pagará los seguros exigibles por ley con entidad reconocida o banco público previamente aceptada por LA LOCADORA. En cualquier momento LA LOCADORA podrá exigir de EL LOCATARIO la exhibición de los comprobantes de pago correspondientes. EL LOCATARIO se obliga a mantener indemne a LA LOCADORA de cualquier reclamo que se le realice en virtud de la falta de pago de los impuestos, tasas, contribuciones y/o servicios a su cargo. EL LOCATARIO tendrá a su exclusivo cargo el pago de los gastos y/o expensas comunes relativas al funcionamiento del edificio correspondiente a las unidades locadas, también a partir de la fecha en que se firme dicho contrato. El pago de los gastos y/o expensas comunes se hará en la oportunidad, circunstancias y con las modalidades establecidas por LA LOCADORA. Se establece que tanto los servicios, impuestos y tasas que correspondan al inmueble se abonaran de acuerdo al proporcional por los metros cuadrados utilizados por EL LOCATARIO.

**DECIMO CUARTA. PRESTACION DE SERVICIOS:** LA LOCADORA se obliga a prestar los servicios comunes que corresponden a todo el edificio, incluso a las unidades locadas a favor de EL LOCATARIO y que son: administración y operación, servicio de aire acondicionado frío-calor existente para un uso normal de oficinas; vigilancia en portería, cocheras y sala de control; limpieza y desinfección de las siguientes partes comunes del edificio (hall de ingreso, hall de ascensores, escaleras, veredas, cocheras, patios internos, fachadas, azoteas y salas de máquinas); mantenimiento de los espacios físicos y servicios comunes y centrales, agua caliente, agua corriente y ascensores, sistemas de detección y extinción de incendio, sistema de audio de evacuación; energía eléctrica para los servicios comunes e iluminación de los sectores comunes; cerrajería de los sectores comunes; mantenimiento y funcionamiento del grupo electrógeno existente. LA LOCADORA no será responsable por cortes en los servicios que se produzcan por responsabilidad de las prestadoras de los mismos o por caso fortuito y/o fuerza mayor. EL LOCATARIO contribuirá al pago de tales servicios de conformidad con lo establecido en el último párrafo de la cláusula DECIMO TERCERA del presente Contrato.

El horario normal de funcionamiento de los servicios del edificio es lunes a viernes de 8:00 horas a 19:00 horas.

**DECIMO QUINTA. HABILITACION. IMPUESTOS, TASAS y CONTRIBUCIONES RELATIVOS A LA ACTIVIDAD COMERCIAL A LA ACTIVIDAD COMERCIAL DE EL LOCATARIO.** EL LOCATARIO declara conocer y aceptar que YPF S.A. se encuentra en tratativas de obtener la habilitación municipal del inmueble locado y/o sus instalaciones y, por lo tanto, renuncia a efectuar cualquier reclamo a YPF S.A. con motivo de ello y/o sus consecuencias. Sin perjuicio de ello, el LOCATARIO tendrá a su exclusivo cargo y costo la gestión de la habilitación del inmueble para desarrollar su actividad en el mismo, así como el pago de todos los costos y gastos que demanden dichos trámites de habilitación, y renuncia expresamente a reclamar a LA LOCADORA el pago o reembolso de cualquier suma relacionada con ello. Está a cargo de EL LOCATARIO el pago de todos los impuestos, tasas y contribuciones que gravan su actividad de manera directa o indirecta. EL LOCATARIO se obliga a mantener indemne a la LOCADORA por cualquier reclamo que

cualquier autoridad y/o particular le formule a ésta en virtud de las actividades que EL LOCATARIO desarrolle en el edificio.

**DECIMO SEXTA. DERECHO DE INSPECCION.** LA LOCADORA tendrá el derecho a inspeccionar el inmueble locado a efectos de determinar si se cumplen las disposiciones establecidas en el presente. Este derecho es irrestricto, aunque deberá ejercerse de manera tal que no afecte las actividades normales de EL LOCATARIO. A tal efecto, LA LOCADORA informará a EL LOCATARIO de su futura inspección con una anticipación razonable, a fin de combinar día y hora para efectuar la inspección, en la que será acompañada por personal de EL LOCATARIO.

**DECIMO SEPTIMA. TRANSFERENCIA, CESION, SUBLOCACION, PROHIBICION.** Queda expresamente prohibido a EL LOCATARIO toda cesión, transferencia, sublocación, comodato, total o parcial, ya sea a título gratuito u oneroso, del presente contrato y/o de los bienes locados, salvo lo previsto en la cláusula QUINTA del presente. El incumplimiento a esta obligación autorizará, sin más, a la resolución del contrato y la promoción de la acción por desalojo.

**DECIMO OCTAVA. FACULTAD DE CEDER.** LA LOCADORA podrá ceder o transferir, total o parcialmente este Contrato, por cualquier razón, sin que para ello se requiera el previo consentimiento de EL LOCATARIO. LA LOCADORA informará esta circunstancia a EL LOCATARIO con una anticipación no menor a DIEZ (10) días hábiles.

**DECIMO NOVENA. GARANTIAS.** En garantía del fiel cumplimiento de este CONTRATO, EL LOCATARIO entregará dentro de los SIETE (7) días hábiles de la firma de este CONTRATO, a LA LOCADORA, la suma de CUARENTA MIL DOSCIENTOS ONCE DOLARES ESTADOUNIDENSES CON TREINTA Y CINCO CENTAVOS (U\$S 40.211,35.) equivalente a UN (1) mes de alquiler, la que quedará en poder de LA LOCADORA hasta que el inmueble locado sea completamente desocupado y entregado en las condiciones previstas en este Contrato. Cumplidas tales condiciones, el depósito equivalente a UN (1) mes de contrato de alquiler será devuelto a EL LOCATARIO en la misma moneda en que se nomina el contrato según cotización del dólar estadounidense tipo vendedor del Banco de la Nación Argentina vigente al cierre del día anterior a la fecha de efectivo pago. Este depósito no devengará interés alguno y solo podrá aplicarse al resarcimiento de los daños que se originen en incumplimientos contractuales por parte de EL LOCATARIO sin que por ello el monto del resarcimiento quede limitado al del depósito, que en todo caso deberá ser integrado por las sumas faltantes hasta la concurrencia del monto total de los daños habidos. En garantía del pago de los alquileres y demás obligaciones asumidas por EL LOCATARIO, éste queda obligado a entregar a LA LOCADORA dentro de los próximos TREINTA (30) días CORRIDOS, una Póliza de Caucción extendida por entidad reconocida o banco público previamente aceptada por LA LOCADORA, por un monto de OCHENTA MIL CUATROCIENTOS VEINTIDOS CON 70/100 DOLARES ESTADOUNIDENSES (U\$S 80.422,7.-) donde la Aseguradora se constituya en fiadora solidaria, lisa, llana y principal pagadora de todas y cada una de las obligaciones que EL LOCATARIO asume por este Contrato.

**VIGESIMA. SEGUROS DE INCENDIO Y RESPONSABILIDAD CIVIL.** EL LOCATARIO deberá contratar un seguro de incendio que cubra sus instalaciones y pertenencias dentro del inmueble locado, como así un seguro de responsabilidad civil por un monto no inferior a la suma de tres millones de DÓLARES ESTADOUNIDENSES TRES MILLONES (U\$S 3.000.000.-) siendo LA LOCADORA asegurada adicional en dicha póliza sólo en lo relativo

a la responsabilidad civil que pueda ser imputada a LA LOCADORA y a cuyo respecto se estableciera su exclusión de responsabilidad conforme lo establece en la cláusula DÉCIMA SEGUNDA.

A su vez, LA LOCADORA deberá contar, a su costo, con seguros de incendio y de responsabilidad civil que cubran la totalidad del edificio en el que se encuentra el inmueble locado. El costo del seguro será incluido en la liquidación mensual de expensas ordinarias. Las pólizas de seguro que se mencionan en los dos párrafos precedentes de esta cláusula, deberán ser extendidas con renuncia expresa de las aseguradoras a accionar de manera alguna contra cualquiera de las PARTES por repetición de cualquier indemnización abonada a sus beneficiarios. Tampoco podrán las aseguradoras repetir suma alguna de cualquier tercero que luego pudiera dirigirse contra cualquiera de las PARTES, en repetición de lo abonado a las aseguradoras.

**VIGESIMA PRIMERA. IMPUESTO DE SELLOS.** El impuesto de sellos que pudiera gravar el presente contrato será sufragado por las PARTES por mitades iguales.

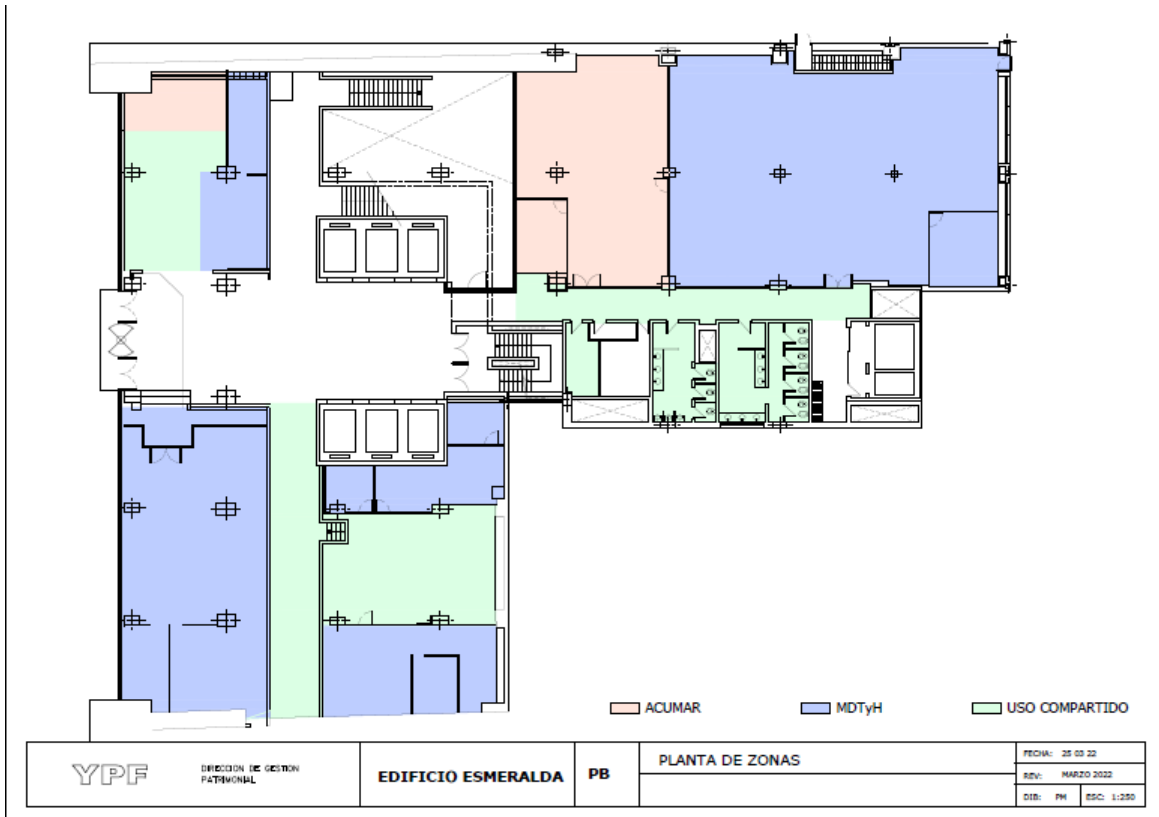
**VIGESIMA SEGUNDA. DOMICILIOS.** Para todos los efectos derivados de este contrato, las partes constituyen domicilio en los que se indican a continuación:

- a) LA LOCADORA en la calle Macacha Güemes N°515, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
- b) EL LOCATARIO en la calle Esmeralda N°255, 2° piso, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

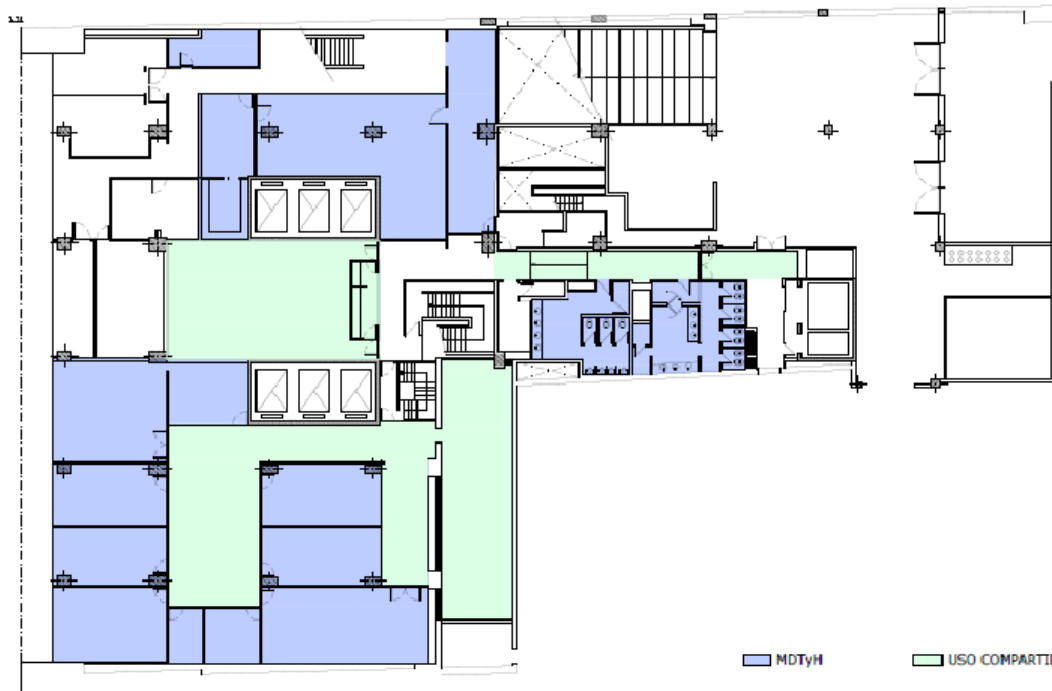
Serán válidas todas las notificaciones que se realicen en los mencionados domicilios, sean de carácter judicial o extrajudicial. LAS PARTES se reservan el derecho de someterse a los juzgados que resulten competentes, al momento de la resolución de toda cuestión vinculada a la interpretación, aplicación o ejecución de las obligaciones emanadas del presente Contrato, para lo cual fijan sus domicilios, a todos los efectos legales, denunciados en el encabezado.

**DE CONFORMIDAD**, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Buenos Aires, a los ..... días del mes de ..... de 2022.

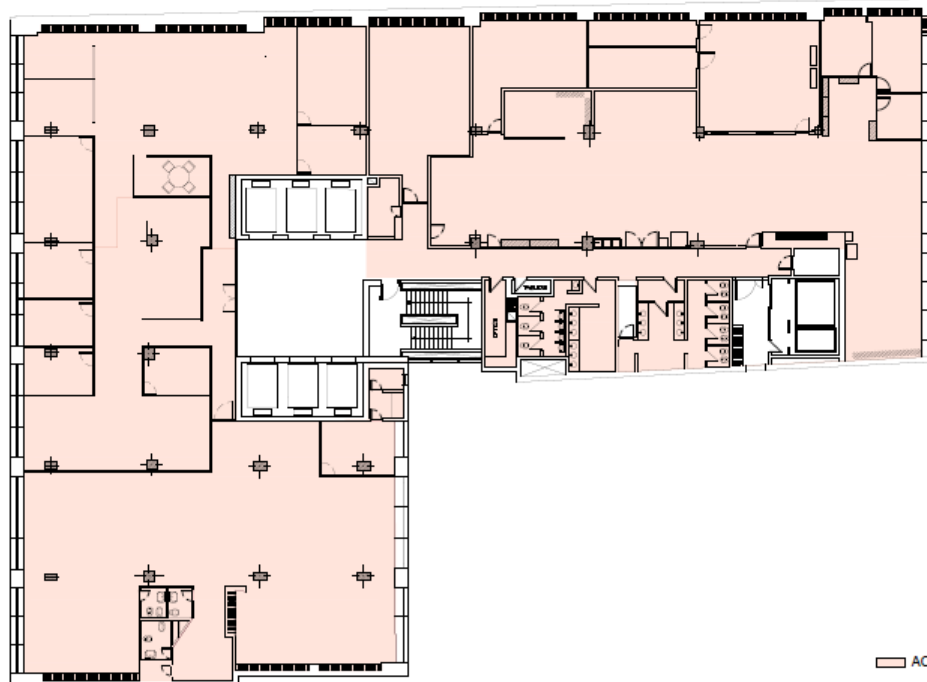
# Anexo I



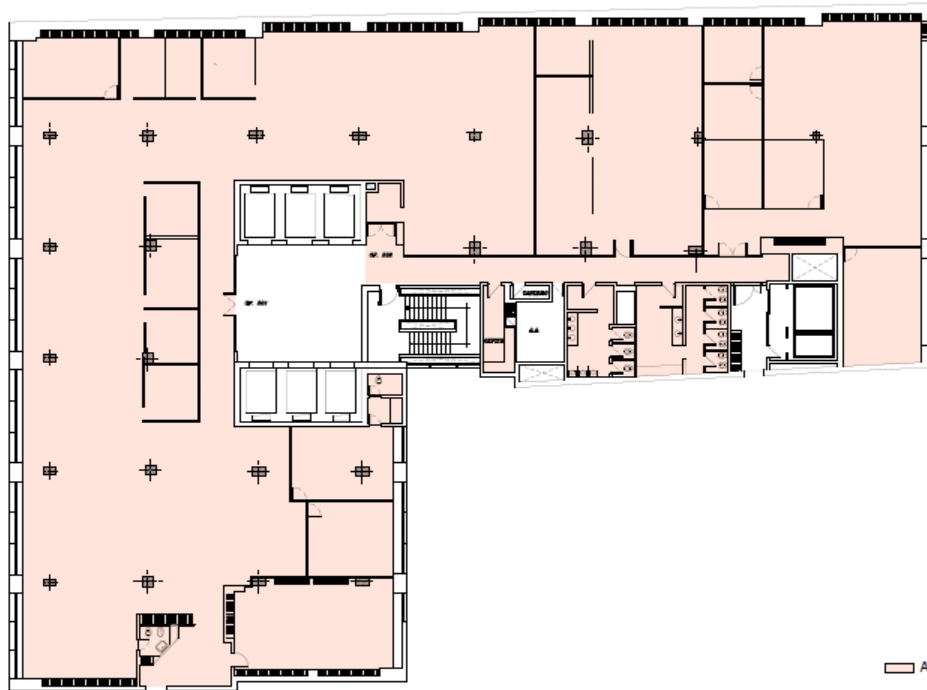




	DIRECCION DE GESTION PATRIMONIAL	<b>EDIFICIO ESMERALDA</b>	<b>ES</b>	<b>PLANTA DE ZONAS</b>		FECHA: 25 03 22
						REV: MARZO 2022
				DIB: PH	ESC: 1:250	

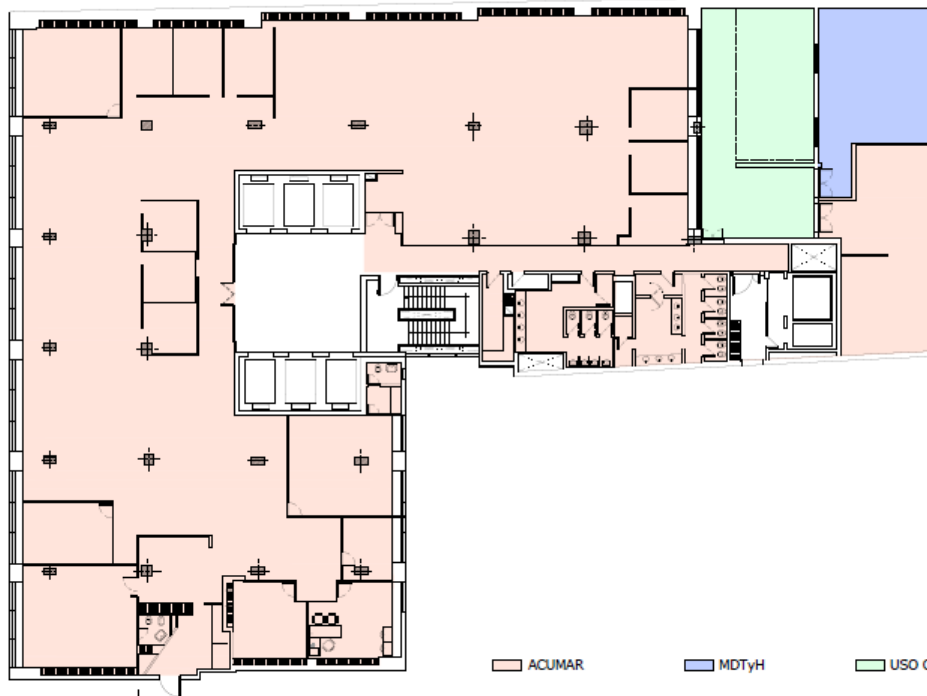


	DIRECCION DE GESTION PATRIMONIAL	<b>EDIFICIO ESMERALDA</b>	<b>1º</b>	<b>PLANTA DE ZONAS</b>		FECHA: 25 03 22
						REV: MARZO 2022
				DIB: PH	ESC: 1:250	



ACUMAR

	DIRECCION DE GESTION PATRIMONIAL	<b>EDIFICIO ESMERALDA</b>	<b>2°</b>	<b>PLANTA DE ZONAS</b>	FECHA: 25 03 22
					REV: MARZO 2022
					DIB: PM ESC: 1:250



ACUMAR

MDTyH

USO COMPARTIDO

	DIRECCION DE GESTION PATRIMONIAL	<b>EDIFICIO ESMERALDA</b>	<b>3°</b>	<b>PLANTA DE ZONAS</b>	FECHA: 25 03 22
					REV: MARZO 2022
					DIB: PM ESC: 1:250



	DIRECCION DE GESTION PATRIMONIAL	<b>EDIFICIO ESMERALDA</b>	<b>3°SS</b>	<b>PLANTA DE ZONAS</b>		FECHA: 20.03.22
						REV: MARZO 2022
						DIB: PN    ESC: 1:200

# Anexo II

## YPF S.A.

### REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO ESMERALDA – Esmeralda n° 255.

#### 1. OBJETIVOS

- a) Organizar el ingreso y egreso del personal, proveedores, insumos, materiales, vehículos y el uso de las instalaciones comunes para lograr seguridad y eficiencia.
- b) Supervisar la realización de tareas que afectan lugares comunes y propios, para preservar los derechos de todos los usuarios del edificio.

#### 2. OBLIGACIONES

Están obligados a la observancia y cumplimiento del presente Reglamento todas las Empresas residentes en el edificio.

Todos ellas, por extensión, asumen el compromiso de hacer observar y cumplir el mismo a: sus proveedores, sus contratistas de servicios, y al público en general que ingrese al edificio para trámites y/o tareas con ellas relacionadas.

YPF S.A. podrá convocar al Comité de Seguridad para establecer programas de Seguridad, analizar las normas, proponer modificaciones a este Reglamento Interno, aprobar proyectos especiales que signifiquen instalaciones y/o nuevos equipos, o la modificación de los actuales y recomendar o aplicar medidas de Seguridad.

#### 3. ENTRADA - CONTROLES

Todas las mercaderías, insumos, provisiones, materiales y objetos en general, que deban ingresar al edificio, lo harán exclusivamente por la rampa de acceso para vehículos, hasta la oficina de la Guardia de Seguridad ubicada en el entresuelo. El personal a cargo en dicha oficina, ejercerá el control respectivo para la aplicación del presente Reglamento.

Luego de efectuado el control de acceso, el o los portadores de envíos, podrán acceder a los pisos superiores, por el palier de servicio ubicado en el entresuelo y utilizarán exclusivamente los ascensores montacargas. Se prohíbe expresamente el tránsito de personas por las escaleras de emergencia.

- a) Documentación de ingreso: Todos los materiales, enseres, equipos, herramientas, provisiones u objetos que ingresan al edificio, deberán estar acompañados de un remito, guía de carga, aviso de entrega, o documentación equivalente, que como mínimo indique: datos del remitente, datos del destinatario y mención de la mercadería que ampara. No se aceptará el ingreso, ni la permanencia en ese lugar, de cualquier material u objeto, carente de documentación que lo respalde. El remito o documento equivalente deberá exhibirse a la Guardia al solo efecto de verificar a que piso y empresa está destinado. No podrá retenerse, ni hacer anotaciones sobre ellos ni aplicar sellos, ni verificar contenidos.

- b) Aviso al Destinatario: El personal a cargo en la Guardia, procederá con el remito a la vista a comunicar telefónicamente al destinatario, el ingreso producido y requerirá su aceptación para permitir el ingreso de los portadores.
- c) Los paquetes, sobres u otra clase de envíos que lleguen a través de correos privados y que especifiquen entrega en mano y/o urgente, serán derivados directamente al piso que corresponda al destinatario.
- d) El proveedor que ingresa a los pisos superiores, transportando la mercadería, deberá registrarse previamente, exhibiendo su documento de identidad.
- e) Para los proveedores o portadores de viandas, refrigerios y otros artículos comestibles, no rige el contenido de los puntos a) y b) expresados anteriormente.

#### **4. HORARIOS DE INGRESO Y FUNCIONAMIENTO DEL EDIFICIO:**

- a) De mercadería: En días hábiles: Desde las 07:00 hs. hasta las 20:00 hs. En días sábados, domingos y feriados, el mismo horario, excepto que deberá cumplimentarse el aviso previo a la Guardia de Seguridad.

b) De personal: El personal que trabaje en relación de dependencia en las Empresas residentes en el edificio, tendrá acceso irrestricto en días hábiles entre las 08:00 y las 20:00 hs. por la entrada principal del edificio, en la Planta Baja. Fuera de ese horario, tanto el ingreso como el egreso se debe efectuar por el Entresuelo, donde funciona la casilla de la Guardia de Seguridad, y el palier de la batería de ascensores.

Los días sábados, domingos y feriados, el ingreso de personal dependiente de las Empresas residentes estará sujeto a la siguiente modalidad: Los funcionarios jerárquicos (Directores y/o Gerentes y/o Grado Escalonario similar de la Administración Pública) tienen acceso irrestricto a sus respectivos pisos y cocheras en cualquier horario.

Para el personal de menor jerarquía que la señalada, el acceso a sus pisos estará restringido, y solo será posible, si se informa por escrito, con 24 hs de anticipación, los datos personales de los empleados que necesiten ingresar en esos días, y el horario que cumplirán, todo ello dirigido a la Guardia de Seguridad del edificio.

- c) De personal de Contratistas: En todos los casos, ya se trate de ingresos en días hábiles, sábados, domingos y feriados, deberá informarse por escrito a la Guardia de Seguridad del Edificio, los datos personales y el horario de ingreso y egreso de todas aquellas personas que necesiten realizar tareas y/o deban ingresar con productos y/o materiales.

#### **5. USO DE ASCENSORES PARA MOVIMIENTO DE CARGAS.**

Como norma general, solamente podrá utilizarse para movimiento de cargas (paquetes, elementos, materiales diversos, etc. ) el ascensor montacargas.

Podrá ocuparse totalmente la cabina del mencionado ascensor, permitiendo por lo menos, el ingreso de una persona, y siempre y cuando no supere el total de kilos permitidos.

#### **6. EGRESO DE MATERIALES y/u OBJETOS.**

Todos los materiales, enseres, equipos, herramientas, provisiones u objetos que egresen del edificio deberán estar acompañados de un remito, guía de carga, aviso de entrega, o documento equivalente, que indique como mínimo, los datos del remitente y los del destinatario y la mención de la mercadería que ampara. La Guardia de seguridad del edificio podrá verificar brevemente que se cumplen estos requisitos.

- a) Retiro de residuos : Los propietarios o inquilinos de pisos de oficinas, deberán tomar los recaudos del caso, para informar a la empresa que les preste el servicio de limpieza interior de sus oficinas, que los residuos normales formados generalmente por desechos de papel, cartones, vasos descartables, etc. deberán ser embolsados, cerrando con precinto plástico u otro medio

apropiado que garantice la estanqueidad de cada bolsa, y se depositarán exclusivamente DESPUES de las 20:00 hs. directamente en la acera del edificio o en cualquier otro lugar que les indique la Guardia del Edificio, para que sean retirados luego por la empresa prestataria del servicio público.

- b) Los residuos y/o materiales originados en demoliciones y sobrantes de obra, deberán ser embolsados o agrupados en paquetes o atados y se evacuarán del edificio, sin depositarlos en la acera, UNICAMENTE mediante el uso de contenedores, después de las 20:00 hs. para lo cual cada empresa residente que ejecute obras de remodelación, deberá ser responsable de comunicar este hecho a sus contratistas, para que actúen con la suficiente anticipación. Este edificio no cuenta con lugares apropiados para depositar materiales y/o desechos en tránsito. Si no se coordina el retiro de los mismos a través de contenedores o vehículos propios que los reemplacen o cualquier otro método idóneo, los materiales o desechos deberán quedar INDEFECTIBLEMENTE depositados en el piso que originó.
- c) Se hace responsable a las Empresas residentes, por las irregularidades que se observen en el cumplimiento de esta Cláusula en especial, y que puedan dar lugar a sanciones del Ente Municipal o de Tránsito.

## **7. USO DE COCHERAS.**

El Locatario deberá darle a las cocheras el uso específico que corresponde, estacionando sus vehículos en aquellas que le hubieran sido asignadas. Dará instrucciones a los ocupantes de las mismas para actuar de modo tal de no causar molestias a los demás usuarios. Se deberá informar por escrito a la Administración del Edificio, los datos personales de los usuarios de cocheras y los datos mínimos (marca y patente) de los vehículos que ingresarán

- a) El ingreso de vehículos de terceros y/o proveedores será posible, solo en el caso que la Empresa Residente que solicitó el servicio, ceda una de sus cocheras para el estacionamiento de dichos vehículos. Si se procede de esta manera, deberá comunicarse a la Guardia de Seguridad, en su oficina en el entresuelo, los datos del vehículo que ingresará, la cochera destinada, y los datos personales del conductor. Si no se cumplen estos requisitos, el ingreso de cualquier vehículo no autorizado será impedido.

## **8. ASPECTOS GENERALES.**

Se recuerda a las Empresas residentes la obligatoriedad de informar a YPF S.A., todo tipo de obras, reparaciones o tareas de mantenimiento, que se proyecten o estén programando, en el interior de los pisos que ocupan, recabando al mismo tiempo la autorización correspondiente, dado que, pueden afectar directa o indirectamente, instalaciones centrales del Edificio ( Por ej. Circuitos de alarmas de incendio, circuitos eléctricos o sensores electromecánicos, etc. ) o lugares comunes del mismo (Conductos verticales de montantes, zonas de circulación, etc. ) En todos los casos, YPF S.A. ejercerá a través de personal designado al efecto, la supervisión y el control de los trabajos realizados por terceros a efectos de no afectar las instalaciones y lugares comunes del edificio.

## **9. RESPONSABILIDADES LEGALES.**

Será obligatorio observar los horarios señalados en este Reglamento para los diversos trabajos u obras que se lleven a cabo, con el objeto de no producir ruidos molestos u otros inconvenientes al resto de las empresas residentes. Para ello será obligatorio que se adopten las medidas de prevención que cada caso requiera y en la evaluación de éstas, YPF S.A. tomará preferentemente la información brindada por los perjudicados.

Cualquier contratista que se desempeñe en el edificio realizando tareas para una Empresa residente, deberá cumplir y hacer cumplir a sus subordinados, en todo momento, además del contenido de este Reglamento Interno, toda la legislación, disposiciones y/o normas vigentes que existen en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires u otras con alcance nacional, en materia laboral y de Seguridad, de las cuales mencionamos solamente como ejemplo:

- Toda la normativa laboral, previsional y de Seguridad Social.
- El Código de edificación de la ciudad de Buenos Aires.
- La Ley N° 19.587/72 (Higiene y Seguridad en el Trabajo) y su Decreto Reglamentario N° 351/79, Decreto SRT N° 1338/96 y complementarios.
- Decreto N° 911/96 del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social de la Nación (Salud y Seguridad en la Construcción) y la Resolución N° 231/96 de la Superintendencia de Riesgos del Trabajo (SRT) y demás resoluciones concordantes. Las pólizas deberán contener una cláusula de no repetición contra YPF S.A.
- Ley N° 24.557/96 sobre Riesgos del Trabajo y los Decretos y Resoluciones asociadas.
- Ley de Tránsito y Transporte, Decretos y Resoluciones asociadas.
- Ley N° 24.051 sobre residuos peligrosos y demás decretos y resoluciones asociadas.

YPF S.A. está facultada para exigir de las empresas contratistas o de las Empresa Residentes que ejecuten obras de remodelación en las oficinas, la documentación relacionada al cumplimiento de la normativa mencionada anteriormente.

## **10. SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS.**

Se recuerda que en el edificio está prohibido el uso de equipos para realizar soldaduras oxiacetilénicas, u otros que trabajen con llama directa. Además, para el empleo de otros equipos (por caso, de soldadura eléctrica) se deberá requerir el permiso previo del personal de la Guardia de Seguridad, la cual verificará las condiciones de los equipos a utilizar, aprobando o rechazando los mismos, según su estado, y serán los únicos que podrán autorizar los trabajos.

Se recuerda a las empresas residentes, que el edificio NO cuenta con depósitos, playas o lugares para descarga y/o guarda de materiales, equipos o sobrantes de obra, en consecuencia, cuando se planifiquen obras de remodelación, se deberán prever, los lugares de almacenamiento de materiales con las prevenciones del caso para estar protegidos contra eventuales incendios.

Cada empresa residente posera su propio Plan de Evacuación, el cual deberá ser presentado y aprobado por la Dirección General de Defensa Civil de la C.A.B.A., en forma individual e independiente, y serán responsables del mantenimiento de su vigencia y de las tareas asociadas al mismo tales como colocación de planos de evacuación, capacitación de evacuantes y designación de roles de acuerdo con los requisitos de la Ley N° 1346 de la C.A.B.A.

Es responsabilidad de cada empresa residente la verificación periódica, control y recarga de la dotación de extintores de incendio instalados en las superficies locadas.

Cada empresa residente se hace responsable de cumplir adecuadamente con los requisitos de la Ley N° 24.051 sobre Residuos Peligrosos, cuando existan circunstancias que así lo requieran, por ejemplo, en el transporte, utilización, almacenamiento y/o deposición de materiales inflamables, combustibles, corrosivos, tóxicos y/o nocivos para la salud humana y/o el medio ambiente.

En la realización de cualquier obra o reparación, se deberá tener especialmente en cuenta, no afectar, no remover, ni cambiar de lugar, ni desconectar, carteles de seguridad, extinguidores de incendio, mangueras, camillas u otros elementos, no interrumpir el acceso y la circulación en las escaleras de emergencia, y evitar provocar el funcionamiento en forma accidental del sistema de detección contra incendio del Edificio.

Está terminantemente prohibido, para el personal obrero contratado, que se desempeñe en el edificio, el ingreso, transporte y consumo de bebidas alcohólicas, el ingreso y uso de cámaras fotográficas o filmadoras, y el hábito de fumar, cuando en el mismo ámbito se esté utilizando materiales inflamables.

Habida cuenta que el edificio está conceptualizado como "LIBRE DE HUMO", las Empresas Residentes se obligan a que sus integrantes, dependientes, clientes o visitantes respeten dicha normativa en toda y cada una de las áreas de uso común del edificio y que exceden el perímetro del área propia de cada una de las plantas que integran el bien arrendado.

#### **11. MUDANZAS**

Las empresas residentes que programen mudanzas hacia o desde el edificio (exceptuando los movimientos internos ) deberán comunicar con suficiente antelación a YPF S.A. o a la Guardia de Seguridad los detalles del evento y nombrar una persona responsable para coordinar toda la operación

#### **12. RESPONSABILIDAD**

El ejercicio por parte de YPF S.A. en forma directa, o a través de la Guardia de Seguridad de las facultades de organizar el ingreso y egreso del personal, proveedores, insumos, materiales, vehículos, etc. previstas en el presente Reglamento, se limita únicamente a verificar que tales ingresos o egresos se produzcan con la correspondiente autorización previa de las Empresas Residentes, y no implica la asunción de responsabilidad alguna por las personas, proveedores, insumos, materiales, vehículos, etc. que ingresen en o egresen del edificio con autorización previa de las Empresas Residentes, ni sustituye la obligación de las Empresas Residentes de ejercer su propio control sobre el personal, proveedores, insumos, vehículos, etc. que accedan a las unidades que ocupan.

#### **13. MODIFICACIONES**

El presente Reglamento estará sujeto a los cambios en su contenido, que considere convenientes YPF S.A. para adecuarlo a las necesidades.

Buenos Aires, ..... de..... de 2022.



## ANEXO III

### DESIGNACION EDUARDO ASEFF



**República Argentina - Poder Ejecutivo  
Nacional**

2020 - Año del General Manuel Belgrano

### **Resolución**

**Número:** RESOL-2020-8-APN-ACUMAR#MOP

CIUDAD DE BUENOS AIRES

Viernes 17 de Enero de 2020

**Referencia:** ACEPTACIÓN DE RENUNCIA Y DESIGNACIÓN DIRECCIÓN GENERAL ADMINISTRATIVA

---

VISTO el EX-2020-01346665- -APN-SG#ACUMAR, la Ley N°. 26.168, la Ley de la Provincia de Buenos Aires N°. 13.642, la Ley de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires N° 2.217, la Disposición N°. 376/2014 de la entonces Subdirección Nacional de Relaciones del Trabajo del entonces MINISTERIO DE TRABAJO, EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL, la RESOL-2017-5-APN-ACUMAR#MAD, el DCTO-2020-66-APN-PTE, y

#### CONSIDERANDO:

Que la Ley N°. 26.168 creó la AUTORIDAD DE CUENCA MATANZA RIACHUELO, como ente de derecho público interjurisdiccional con competencias en el área de la Cuenca Matanza Riachuelo en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los partidos de Lanús, Avellaneda, Lomas de Zamora, Esteban Echeverría, La Matanza, Ezeiza, Cañuelas, Almirante Brown, Morón, Merlo, Marcos Paz, Presidente Perón, San Vicente y General Las Heras, de la Provincia de Buenos Aires.

Que la Provincia de Buenos Aires y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires mediante Leyes Nros. 13.642 y 2217, respectivamente, adhirieron a la Ley N° 26.168.

Que la Ley N° 26.168, en su artículo 2°, in fine, dispone que la AUTORIDAD DE CUENCA MATANZA RIACHUELO dictará sus reglamentos de organización interna y de operación.

Que el CONSEJO DIRECTIVO de la AUTORIDAD DE CUENCA MATANZA RIACHUELO, en Reunión

Ordinaria de fecha 30 de enero de 2017, resolvió modificar la estructura organizativa del Organismo, dictándose en consecuencia un nuevo Reglamento de Organización Interna, formalizado mediante la sanción de la RESOL-2017- 5-APNACUMAR#MAD, de fecha 1 de febrero de 2017 (B.O. 02/02/2017).

Que la citada Resolución, en su artículo 26, inciso k) de su Anexo I, establece que el PRESIDENTE de ACUMAR podrá designar, remover y suscribir los actos administrativos de designación o remoción del personal jerárquico o de los responsables de área, y contratos de personal conforme las modalidades vigentes de contratación.

Que el Señor Ricardo César SENESI (D.N.I. 10.263.981), designado con carácter "Ad Honorem", en el cargo de Director General Administrativo de ACUMAR, mediante la RESOL-2019-45-APN-ACUMAR#MI, de fecha

22 de

marzo del 2019, presentó su renuncia al cargo, conforme consta en el IF-2020-01545421-APN-DRH#ACUMAR.

Que, en consecuencia, en el marco de las facultades otorgadas a esta Presidencia, en virtud del artículo 26 inciso k) de la RESOL-2017-5-APN-ACUMAR#MAD, se decide aceptar la renuncia al cargo presentada por el Sr. Ricardo SENESI (D.N.I. 10.263.981), lo que implica su desvinculación al organismo en atención a los términos de la PV- 2020-02315607-APN-DA#ACUMAR.

Que mediante ME-2020-03871136-APN-ACUMAR#MOP, esta instancia propuso al Señor Eduardo Daniel ASEFF (D.N.I. N° 8.585.142), considerando que cumple con los requisitos de aptitud e idoneidad requeridos para ocupar el cargo de Director General Administrativo de este Organismo.

Que en atención al nivel de responsabilidad que conlleva el ejercicio del cargo, al Señor Eduardo Daniel ASEFF (D.N.I. N° 8.585.142), se le asignará con carácter de excepción y mientras dure en sus funciones, el Agrupamiento Profesional Nivel Avanzado Categoría 1 (PA1) y el Suplemento por Conducción Jerárquica Nivel I (uno), de conformidad con las previsiones de los artículos 71 y 80 del Convenio Colectivo de Trabajo de ACUMAR, aprobado por Disposición N°. 376/2014 de la entonces Subdirección Nacional de Relaciones del Trabajo del (ex) MINISTERIO DE TRABAJO, EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL.

Que la cobertura del cargo de Director General Administrativo cuenta con el debido respaldo presupuestario. Que la DIRECCIÓN DE ASUNTOS JURÍDICOS ha tomado la intervención de su competencia.

Que la presente se dicta en uso de las facultades conferidas por la Ley N° 26.168, el artículo 26 inc. k) del Anexo Ide la RESOL-2017-5-APN-ACUMAR#MAD y el DCTO-2019-66-APN-PTE.

Por ello,

EL PRESIDENTE DE LA  
AUTORIDAD DE CUENCA  
MATANZA RIACHUELO

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Acéptese la renuncia a partir del 15 de enero de 2020 del Señor Ricardo César SENESI (D.N.I. 10.263.981), al cargo de Director General Administrativo, lo que implica su desvinculación en los términos de los considerandos.

ARTICULO 2°.- Desígnese a partir del 16 de enero de 2020 en el cargo de Director General Administrativo al Señor Eduardo Daniel ASEFF (D.N.I. N° 8.585.142), a quien se le asignará con carácter de excepción y mientras permanezca en sus funciones, el Agrupamiento Profesional Nivel Avanzado Categoría 1 (PA1) y el Suplemento por Conducción Jerárquica Nivel I (uno) del Convenio Colectivo de Trabajo de ACUMAR.

ARTICULO 3°.- Regístrese, notifíquese, comuníquese y archívese.

Digitally signed by SABBATELLA Martín  
Date: 2020.01.17 17:19:03 ART  
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Martin Sabbatella  
Presidente  
Autoridad de Cuenca Matanza Riachuelo



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional  
Las Malvinas son argentinas

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Contrato**

**Número:**

**Referencia:** CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE POR CONTRATACIÓN DIRECTA POR  
ADJUDICACIÓN SIMPLE POR LOCACIÓN DE INMUEBLES EX-2022-44684277- -APN-DA#ACUMAR  
PROCESO N.º 318-0019-CDI22

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 18 pagina/s.