

**Nº 1027-1C-290922**

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con fecha 29 de septiembre de 2022, el Sr. JORGE VARGAS QUIROGA, DNI 10.929.700 con domicilio legal en la calle ESTOMBA 2505 de CIUDAD DE BUENOS AIRES (CUIT 20-10929700-4) administrador y representante legal del consorcio de propietarios AV MONROE 3138/3144, en adelante denominado "EL CONSORCIO" (CUIT 30-61901546-7) por una parte, y por la otra el Sr. Figueroa Rubinos Leandro Gastón, que gira en plaza bajo el nombre de Tass – Tecnología Aplicada a Servicios de Seguridad, CUIT 20-30947378-8, con domicilio en la calle Carlos Calvo 3430 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante denominado "LA EMPRESA", celebran el presente contrato, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

**VIGENCIA:** el presente contrato tendrá vigencia desde el 29 de septiembre de 2022 hasta la fecha de rescisión del mismo por alguna de las partes.

#### **TITULO 1 – COMODATO Y SERVICIO DE MANTENIMIENTO**

**PRIMERA:** La empresa, da en comodato a EL CONSORCIO, y éste acepta en tal concepto, la tenencia **PARA PUERTA PRINCIPAL:** una (1) cerradura electro-magnética, con sus correspondientes herrajes de fijación en aluminio, una (1) fuente y cargador de baterías de 12 v, dos (2) baterías de gel de 12v 12 amperes, una (1) gabinete, una (1) controladora de accesos autónoma HID, una (2) lectores de proximidad HID. Cable multipar hasta cincuenta metros y cable canal hasta diez metros, todo ello debidamente instalado y en perfecto estado de funcionamiento, en el edificio ubicado en la avenida AV MONROE 3138/3144 C.A.B.A.

**SEGUNDA:** PAGO INICIAL: EL CONSORCIO abonará, según condiciones del presupuesto aprobado, la suma de PESOS CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VEINTICINCO (\$42.525.-) en concepto de compra de la instalación del sistema (según lo contratado en comodato en la CLAUSULA PRIMERA), flete, llaveros de proximidad (entrega inicial), más gastos por contratación del servicio. **ABONO DE MANTENIMIENTO:** EL CONSORCIO pagará mensualmente por adelantado, en concepto de servicio de mantenimiento (detallados en la cláusula TERCERA) de los equipos descriptos ut supra, la suma de PESOS TRECE MIL SEISCIENTOS (\$13.600.-) hasta la fecha 31 de diciembre de 2022. A partir de esta última EL CONSORCIO abonará mensualmente por adelantado, por el mismo concepto de servicio de mantenimiento, el valor del precio de lista

vigente al momento de emisión de la factura de cada periodo, el nuevo importe será informado 30 días antes de la emisión de la factura; dicho valor de lista podrá ser modificado o actualizado según las condiciones descriptas en la cláusula DECIMA. El pago del ABONO DE MANTENIMIENTO mencionado en la presente será bonificado 100% hasta la fecha 30/11/2022

**INICIO DEL ABONO Y PROPORCIONALES:** EL CONSORCIO comenzará a abonar lo establecido como ABONO DE MANTENIMIENTO en la presente CLAUSULA, a partir de la fecha de instalación del sistema descripto en la CLAUSULA PRIMERA. El primer abono será facturado en el mes de OCTUBRE del año 2022, el mismo incluirá el abono por el mes adelantado con el valor correspondiente con más el proporcional del abono que corresponda al primer periodo a facturar, calculado este proporcional desde la fecha de instalación hasta el cierre del mes anterior al mes de emisión de la primera factura. Luego EL CONSORCIO abonará los pagos mensuales según lo estipulado en la presente cláusula como ABONO DE MANTENIMIENTO.

**TERCERA:** El servicio de mantenimiento comprende: a) hasta 2 (dos) visitas por service técnico mensuales y hasta 2 (dos) descargas de información mensuales, b) el cambio o reparación de cualquiera de las partes del sistema provistas por la empresa producidas por mal funcionamiento o vicios del producto, siempre que el mismo (el producto) sea utilizado dentro del marco de las indicaciones del manual entregado, al momento de la instalación del equipo, a EL CONSORCIO y a quien cumpla la función de encargado, c) el servicio de conexión a internet en los términos y condiciones del TITULO 2 – CONEXIÓN A INTERNET.

**EXCLUIDOS DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO:** No están incluidos la reparación y/o el reemplazo de todas y/o algunas de sus partes y/o el equipo en su totalidad en caso de mal uso, desidia, uso impropio, rayos, inundaciones, catástrofes meteorológicas en general, daños derivados de cualquier tipo de ilícitos, incendio, actos vandálicos, reparación por parte de personal no autorizado y utilización de repuestos no adaptados y expresamente aprobados por LA EMPRESA. LA EMPRESA no se considera responsable por posibles daños causados por usos impropios e irracionales.

**CUARTA:** Las solicitudes de servicios técnicos deberán realizarse exclusivamente de la siguiente manera: Los pedidos de servicio técnico serán debidamente solicitados al teléfono 5031-1207 dentro del horario comercial informado por LA EMPRESA, o por el canal de

atención que la empresa disponga a futuro. Los pedidos de servicios técnicos fuera de horario comercial tendrán un costo preferencial del 50% del valor de lista de servicios técnicos correspondiente a los consorcios no abonados vigente al momento de la solicitud del servicio técnico. Los servicios técnicos sólo podrán ser solicitados por el Administrador o en su caso por quien este designe en forma escrita una vez que LA EMPRESA apruebe la designación. Una vez realizado el pedido telefónico el mismo será avalado por nota de idéntico tenor o vía mail a la casilla tecnica@seguridadtass.com.ar.

Con el objetivo de llevar a cabo las tareas de mantenimiento EL CONSORCIO autoriza a los técnicos enviados por LA EMPRESA a ingresar a su domicilio durante las 24 hs del día, para efectuar las tareas relativas a la prestación del servicio.

**QUINTA:** VENCIMIENTOS. Se establece como fecha de vencimiento de cada abono de mantenimiento mencionado en la cláusula SEGUNDA el día veinte (20) del mes en que se preste el servicio, o el primer día hábil siguiente.

**SEXTA:** FORMA DE PAGO: La suma establecida como abono de mantenimiento según la CLAUSULA SEGUNDA se abonará por debito directo de CBU, para lo cual EL CONSORCIO presta consentimiento, o por el medio que la empresa estipule a futuro, hasta cada día veinte (20), del mes en que se preste el servicio, o el primer día hábil siguiente. EL CONSORCIO informará, antes del vencimiento del primer abono, los datos de la cuenta bancaria de la cual deba realizarse el débito directo.

**MORA POR FALTA DE PAGO:** En caso de que EL CONSORCIO abonara dicha suma luego de la fecha de vencimiento establecida en la CLAUSULA QUINTA, se le aplicará a EL CONSORCIO, por cada día de mora en el pago un interés del 0,25% diario que serán facturados junto con la cuota de los meses siguientes.

**GESTION DE COBRO POR MORA.** Se aplicarán cargos administrativos por mora; en incumplimientos de pago de capital y/o intereses de PESOS CIENTO CINCUENTA (\$150.-) cuando fuera superada la fecha de vencimiento de la factura correspondiente. Cuando el plazo vencido sea superior a treinta (30) días desde la fecha de vencimiento, LA EMPRESA automáticamente cobrará la suma de PESOS CUATROCIENTOS CINCUENTA (\$450.-). Por un plazo de vencimiento superior a sesenta (60) días queda establecida en forma automática la aplicación de un cargo administrativo por gestión de cobro de PESOS NOVECIENTOS CINCUENTA (\$950.-) que serán facturados junto con la cuota de los meses siguientes hasta su regularización.

**SEPTIMA:** ARRENPENTIMIENTO: Una vez realizado el pago establecido como PAGO INICIAL en la CLAUSULA

SEGUNDA, ambas partes deben dentro de los 20 días hábiles de la firma del contrato, fijar fecha de instalación colocación de equipos descriptos en el presente y EL CONSORCIO deberá permitir el ingreso al edificio para su instalación en la fecha fijada.

En el supuesto, que cualquiera de las partes se arrepintiera de la ejecución del presente contrato, deberá hacerlo en el plazo dentro de los 15 días corridos desde la firma del mismo por medio fehaciente.

Si esta opción fuese utilizada por LA EMPRESA, deberá la misma entregar el dinero abonado como PAGO INICIAL más un 20 % en concepto de resarcimiento o si esta opción fuera utilizada por EL CONSORCIO, en su caso, sólo tendrá derecho a percibir la restitución del 50% de lo abonado como PAGO INICIAL.

**OCTAVA:** SUSPENSION DE LA INSTALACIÓN: en el supuesto que por razones ajenas a LA EMPRESA, no se pueda establecer una fecha de instalación dentro de los primeros 20 días hábiles de firmado el presente contrato o, habiéndose establecido, no se pudiera concretar la instalación, LA EMPRESA podrá rescindir el contrato previa notificación a EL CONSORCIO. Si los motivos por el cual no pudiera coordinarse la fecha de instalación o una vez coordinada no pudiera concretarse, fueran por culpa de EL CONSORCIO, el mismo tendrá derecho a percibir la restitución de únicamente el 50% de lo abonado como PAGO INICIAL.

**NOVENA:** MORA AUTOMATICA. En caso de incumplimiento de las obligaciones generadas en el presente, EL CONSORCIO entrará en mora en forma automática, sin necesidad de interpelación previa. Asimismo, LA EMPRESA podrá optar por interrumpir la prestación de los servicios descriptos en las cláusulas TERCERA, CUARTA y DECIMO CUARTA, cuando existan saldos pendientes de pago, de cuotas mensuales o intereses, vencidos por un plazo superior a treinta (30) días desde la fecha de vencimiento correspondiente según lo establecido en la cláusula QUINTA, por parte de EL CONSORCIO, hasta tanto cese la condición de mora, para esto será necesario la no existencia de saldos pendientes a la fecha, vencidos o no vencidos.

Habiendo incurrido EL CONSORCIO en MORA por un plazo superior a los sesenta (60) días desde la fecha de vencimiento correspondiente según lo establecido en la cláusula QUINTA, LA EMPRESA podrá optar por rescindir el presente contrato de forma unilateral, aplicándose a EL CONSORCIO los términos y condiciones descriptos en la cláusula SEXTA y DECIMO TERCERA, en cuyo caso quedará establecida automáticamente una multa del valor correspondiente a un mes de abono vigente al momento de la rescisión del contrato. LA EMPRESA podrá reclamar judicialmente los gastos y erogaciones que esto

ocasionare sin intimación previa, pudiendo reclamar las multas derivadas del presente por vía ejecutiva.

**DECIMA:** ACTUALIZACIÓN DE IMPORTES: los valores establecidos en la cláusula SEGUNDA como abono de mantenimiento y los establecidos en las clausulas SEXTA y DECIMO TERCERA podrán ser actualizados, tomando como referente para dicho incremento el aumento por paritarias y el incremento de los costos operativos de LA EMPRESA.

Dicho valor deberá ser informado por LA EMPRESA en forma escrita o por mail a EL CONSORCIO o a quien oficie de representante legal al momento de la actualización de los valores, con por lo menos 30 (treinta) días antes de la entrada en vigencia de los nuevos valores, momento en el cual EL CONSORCIO podrá optar por rescindir el contrato en los términos de la cláusula DECIMO PRIMERA y DECIMO SEGUNDA, en caso de no hacer uso de ese derecho se dará por aceptados los nuevos valores por parte de EL CONSORCIO.

**DECIMO PRIMERA:** RESCISIÓN: El presente contrato podrá ser rescindido por cualquiera de las partes, por medio fehaciente con treinta (30) días corridos de antelación, quedando establecida la rescisión del contrato 30 (treinta) días corridos después de recibida la notificación. A partir de esa fecha de rescisión entrarán en vigencia los plazos establecidos en la cláusula DECIMO SEGUNDA, debiendo EL CONSORCIO abonar toda las facturas pendientes de pago emitidas hasta esa fecha con antelación al retiro de los equipos instalados.

**TIEMPO DE ADHESIÓN MÍNIMA:** en caso que EL CONSORCIO opte por rescindir el presente contrato antes de transcurridos DOCE meses desde el primer mes de facturación (inclusive) mencionado en la cláusula SEGUNDA en el apartado "INICIO DEL ABONO Y PROPORCIONALES", se fijará automáticamente una multa equivalente al valor de 12 abonos mensuales de mantenimiento, a excepción que la solicitud de rescisión este motivada en la actualización del valor del abono de mantenimiento surgido de la cláusula DECIMA.

**DECIMO SEGUNDA:** En caso que cualquiera de las partes decida u opte por la rescisión del presente contrato, LA EMPRESA, desde la rescisión del mismo tendrá 20 (veinte) días corridos para proceder a la desinstalación de sus equipos y EL CONSORCIO permitirá el ingreso al personal técnico de LA EMPRESA, una vez establecida por LA EMPRESA la fecha de desinstalación. La fecha de retiro de los equipos instalados sólo podrá ser establecida cuando EL CONSORCIO hubiese abonado todas las facturas pendientes de pago emitidas hasta la fecha de rescisión. Los equipos sólo podrán ser retirados por personal de LA EMPRESA. En caso que LA EMPRESA no cumpliera con la desinstalación en el plazo mencionado, la misma no podrá

reclamar la multa devengada por cada día de atraso establecida en la cláusula DECIMO TERCERA, siempre que los hechos que motiven dicho retraso no sean por culpa de EL CONSORCIO.

**DECIMO TERCERA:** EL CONSORCIO se compromete a restituir los equipos en perfecto estado de uso y conservación, a excepción del desgaste natural producido del correcto uso, a la fecha de rescisión del mismo por cualquiera de las partes.

**INCUMPLIMIENTO DE RESTITUCION:** EL CONSORCIO debe restituir los equipos dentro de los 20 días corridos desde la notificación de la rescisión del presente contrato. Para el caso en que la demora en el retiro de los equipos detallados en la CLAUSULA PRIMERA sea por culpa de EL CONSORCIO o por falta de pago de las facturas emitidas por este servicio, quedará establecida en forma automática una multa equivalente al 8% del valor del abono mensual de mantenimiento vigente al momento del incumplimiento, por cada día de atraso.

Si la demora en la restitución en los equipos llegase a superar los 30 días corridos, se fija automáticamente una multa en pesos equivalente a 30 (treinta) veces el valor del último ABONO DE MANTENIMIENTO facturado por la empresa a EL CONSORCIO al mes anterior de la rescisión.

LA EMPRESA podrá reclamar las multas derivadas del presente por la vía ejecutiva.

Si al momento del retiro y/o devolución de todo lo detallado en la CLAUSULA PRIMERA, quedaran pendientes algunos de ellos, o se encontraran dañados, en ese instante se les cobrará el precio de lista vigente por cada uno de ellos. LA EMPRESA podrá reclamar estos importes derivados del presente por la vía ejecutiva.

## **TITULO 2 – CONEXIÓN A INTERNET**

**DECIMO CUARTA:** El título tiene como objeto regular las responsabilidades respecto del servicio de conexión a INTERNET.

**Empresa proveedora del servicio:** TELECOM ARGENTINA S.A.

**Marca comercial:** TELECOM

**Servicio de internet contratado:** M2M 500MB

**DECIMO QUINTA:** El valor del servicio mencionado en la CLAUSULA DECIMO CUARTA, a la fecha de la firma del presente, es de \$1000.- (MIL), el mismo se encuentra incluido en el abono de mantenimiento expresado en la CLAUSULA SEGUNDA del presente contrato.

**DECIMO SEXTA:** EL CONSORCIO se reserva la posibilidad de elegir otra empresa proveedora del servicio para la conexión del sistema descripto en el contrato mencionado en el presente. En pleno uso de esta facultad de elección, EL CONSORCIO solicita a LA EMPRESA la gestión de la contratación, el pago del servicio y la gestión de todas las solicitudes de servicio técnico tendientes a mantener funcionando correctamente el servicio contratado.

**DECIMO SEPTIMA:** EL CONSORCIO reconoce que LA EMPRESA conserva la propiedad y posesión civil del modem y router instalados y que lo recibe en comodato, solamente con el derecho de uso sin que ello implique la transferencia del derecho de propiedad alguno sobre los mismos, debiendo devolver inmediatamente el equipo en cualquier supuesto en que la empresa finalice la prestación del servicio correspondiente.

**DECIMO OCTAVA:** EL CONSORCIO toma conocimiento y acepta que LA EMPRESA ofrece este servicio a través del servicio prestado por la empresa mencionada en la CLAUSULA DECIMO CUARTA del presente como EMPRESA PROVEEDORA DEL SERVICIO, por lo que si este servicio fallara o sufriera problemas ajenos a LA EMPRESA, LA EMPRESA no será responsable por la falta de comunicación con el sistema instalado según el contrato citado. LA EMPRESA será responsable exclusivamente de solicitar por la vía que corresponda el o los servicios técnicos necesarios para mantener el correcto funcionamiento de la conexión, así como también es responsable de la configuración de los equipos suministrados por ella.

**DECIMO NOVENA:** Obligaciones asumidas por EL CONSORCIO

- A) No permitir que personas ajenas a LA EMPRESA manipulen el sistema.
- B) Facilitar el acceso de personal técnico, de la empresa mencionada en la CLAUSULA DECIMO CUARTA del presente como proveedora del servicio, debidamente identificado a la propiedad en caso de tener que realizar una reparación.
- C) Comunicar a LA EMPRESA con la máxima urgencia posible a fin de evitar fallas, los posibles cortes de la línea así como también cualquier otra avería, en general cualquier particularidad que pudiera afectar el presente contrato.
- D) EL CONSORCIO aceptará cualquier modificación que se introduzca en la forma y condiciones de la prestación del servicio, por decisiones adoptadas en materia de seguridad o por parte de la empresa mencionada en la CLAUSULA DECIMO CUARTA del presente como proveedora del servicio.

### **TITULO 3 – CONSIDERACIONES GENERALES**

**VIGÉSIMA:** EL CONSORCIO autoriza a LA EMPRESA a colocar, en el exterior del edificio, placas y autoadhesivos con su distintivo, en los lugares que se establezcan de mutuo acuerdo. Comprometiéndose a devolver dichos elementos si alguna de las partes decidiera discontinuar el servicio.

**VIGÉSIMO PRIMERA:** NO CESION DEL COMODATO. EL CONSORCIO, se obliga y compromete terminantemente a: a) no ceder total o parcialmente este contrato, b) no ceder total o parcialmente lo entregado en comodato, sea en forma gratuita u onerosa, ni subalquilar el mismo. c) Tampoco podrán ser utilizados por EL CONSORCIO luego de la rescisión del contrato. En caso de no cumplimiento por parte de EL CONSORCIO a uno cualquiera de los incisos de esta cláusula y en cualquiera de las otras obligaciones que asumen por el presente, dará derecho a LA EMPRESA a dar por rescindido el presente.

**VIGÉSIMO SEGUNDA:** RESPONSABILIDAD. EL CONSORCIO asume íntegramente la responsabilidad por los daños y perjuicios que pudieren ocasionarse dentro, con, en, por, o a través de los equipos instalados en el inmueble como “guardián de la cosa” en los términos del art. 1757 del Código Civil de la Nación.

**VIGÉSIMO TERCERA:** EL CONSORCIO asume la obligación de informar a LA EMPRESA el cambio de Administrador o representante legal de EL CONSORCIO o la modificación del domicilio del mismo o sus teléfonos de contacto por medio fehaciente, caso contrario subsistirán las establecidas en el presente contrato.

**VIGÉSIMO CUARTA:** EXIMISION DE RESPONSABILIDAD. LA EMPRESA no será responsable en ningún caso por fallas de otros servicios que fuesen necesarios para la utilización de los equipos aquí contratados, y que afecten la utilización y seguridad de EL CONSORCIO. Ni por los daños y/o accidentes que pudiesen ocasionarse ni por las consecuencias directas, indirectas, mediatas e inmediatas, derivadas de caso fortuito o fuerza mayor, quedando expresamente convenido que dichos riesgos son a cargo exclusivo de quienes brindan dichos servicios.

La prestación del servicio por parte de LA EMPRESA no asegura a EL CONSORCIO contra la tentativa o la comisión de actos delictivos o dañosos por lo que LA EMPRESA no será responsable ni directo, ni indirecto ni subsidiario por los daños, perjuicios, pérdidas o quebrantos, que fueran originados por causas ajenas a

sus propios actos o a los de sus dependientes o cosas bajo su control, no debiendo responder en consecuencia por los hechos dañosos de terceros provenientes del hurto, robo, asalto a mano armada, incendio y en general por cualquier otro hecho derivado de caso fortuito o fuerza mayor.

**VIGÉSIMO QUINTA:** En caso de ser requerido cualquier tipo de gasto o arancel, tributo u honorario por parte de los organismos oficiales, relacionados con la instalación y/o funcionamiento del sistema de seguridad, estos serán a cargo de EL CONSORCIO.

**VIGÉSIMO SEXTA:** LA EMPRESA se reserva el derecho de ceder a un tercero, la titularidad de los equipos descriptos en la cláusula SEGUNDA y todos los derechos y obligaciones que emergen del presente contrato y se establecen en él, previa notificación por vía escrita y aceptación por vía escrita de EL CONSORCIO o su representante legal, en cuyo caso EL CONSORCIO quedará automáticamente obligado al cumplimiento de todas las obligaciones que emergen del presente contrato en favor de este tercero.

**VIGÉSIMO SEPTIMA:** A todos los efectos legales, EL CONSORCIO y LA EMPRESA se someten a los Tribunales ordinarios nacionales sitos en la Capital Federal, y constituyen domicilio en los lugares arriba indicados, donde se considerarán válidas todas las notificaciones y emplazamientos judiciales o extrajudiciales que se hagan. Los domicilios constituidos subsistirán a todos los efectos del presente hasta que no se notifique a LA EMPRESA en forma fehaciente su cambio. En ellos serán válidas todas las notificaciones que se cursen aunque tal notificación no pudiera efectuarse por haberse mudado EL CONSORCIO o

su representante legal, o por haber desaparecido o cambiado el nombre de la calle o por no existir calles números departamentos u oficinas, o por encontrarse deshabitados o por no identificarse en forma correcta el domicilio o por tratarse de un terreno baldío o haberse demolido el inmueble, o por cualquier otro motivo. En tales casos se prescindirá de la notificación y se tendrá por producida la misma en la fecha en que haya sido remitida la pieza postal que no pudo entregarse.

Se anexa documental que avala la personería invocada por parte del representante de EL CONSORCIO.

TELÉFONO  
DE VERIF  
ICACIÓN



FIRMA REPRESENTANTE DEL CONSORCIO



FIRMA REPRESENTANTE DE LA EMPRESA