Buenos Aires, 9 de abril de 2026.-

RESOLUCIÓN 11/2026

Artículo 1º.- El Poder Ejecutivo informará, en un plazo de 30 (treinta) días de recibida la presente y a través del organismo correspondiente, sobre los siguientes puntos referidos a la Licitación de servicios integrales de alojamiento y cuidados para personas mayores (7411-2032-LPU25), y a los Hogares de Residencia Permanente dependientes del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y al Programa 55 – Hogar de Residencia Permanente y Transitoria:

1. Indique el fundamento técnico, el diagnóstico social y la proyección de demanda utilizados para definir el alcance de la Licitación Pública N° 7411-2032-LPU25, y explique la diferencia entre la proyección originalmente informada y la adjudicación efectivamente realizada, precisando que, conforme el proceso de evaluación, se adjudicaron 397 plazas para personas mayores autoválidas (353 a Martomed SRL y 44 a Residencia San Nicolás S.R.L.) y 32 plazas para personas mayores dependientes (a Residencia San Nicolás S.R.L.).

2. Informe si las plazas efectivamente adjudicadas en el marco de la Licitación Pública N° 7411-2032-LPU25 —esto es, 397 plazas para personas mayores autoválidas (353 a Martomed SRL y 44 a Residencia San Nicolás S.R.L.) y 32 plazas para personas mayores dependientes (a Residencia San Nicolás S.R.L.):

   a) Se suman a las plazas existentes en los hogares de residencia permanente del GCABA
   b) reemplazan total o parcialmente plazas actualmente gestionadas por el Estado; o
   c) implican un proceso de tercerización de servicios que hoy se prestan en hogares estatales.

   Indicando, en todos los casos, qué establecimientos se ven afectados, cuántas plazas se adicionan o sustituyen, si hubo derivaciones desde hogares estatales a dispositivos privados, y fundamente la respuesta.

3. Informe los ratios de personal por residente y por turno exigidos en la licitación para personas mayores autoválidas y dependientes, indicando los criterios técnicos utilizados para su definición.

4. Indique si dichos ratios son equivalentes, superiores o inferiores a los actualmente vigentes en los hogares de residencia permanente dependientes del GCABA, detallando las diferencias existentes.

5. Informe si se realizó algún estudio comparativo de costos entre:
   a) la prestación directa del servicio por parte del Estado en hogares propios; y
   b) la contratación de servicios a través de la licitación mencionada. En caso afirmativo, remita copia del mismo.

6. Detalle, para cada uno de los hogares de residencia permanente dependientes del GCABA, la capacidad máxima actual, indicando los criterios utilizados para su determinación, teniendo en cuenta que la misma se establece sobre la base de personas mayores autoválidas y puede verse reducida por el aumento de la complejidad de los residentes, la dotación de recursos humanos y las condiciones edilicias.

7. Informe la cantidad de personas alojadas en cada hogar desde el mes de abril de 2024 a la fecha, detallando el nivel de ocupación en relación con la capacidad máxima informada.

8. Informe la evolución mensual, desde enero de 2022 a la fecha, de la cantidad de personas mayores alojadas en los hogares de residencia permanente del GCABA, discriminada por establecimiento.

9. Informe la distribución de las personas mayores alojadas en cada hogar según su condición psicofísica (autoválidas, semidependientes y dependientes), desde abril de 2024 a la fecha.

10. Informe la dotación total de personal de cada hogar, discriminando:
    a) personal profesional;
    b) personal de cuidado;
    c) personal administrativo y de servicios;
    d) modalidad de contratación.

11. Informe si, desde el inicio del proceso licitatorio, se han derivado personas mayores desde hogares estatales a dispositivos privados, indicando cantidad, fechas, hogar de origen y fundamentos de cada derivación.

12. Indique el presupuesto asignado para el ejercicio 2026 a cada hogar de residencia permanente del GCABA.

13. Informe si el Poder Ejecutivo tiene previsto modificar la cantidad de plazas, la dotación de personal o la modalidad de gestión de los hogares estatales en el marco de la licitación mencionada.

14. Indique la incidencia presupuestaria de la licitación sobre el presupuesto total asignado al Programa 55 para el ejercicio 2026 y la meta física prevista, detallando la cantidad de personas mayores asistidas.

15. Desagregue la meta física del Programa 55, indicando cuántas personas mayores corresponden a:
    a) hogares de residencia permanente estatales;
    b) hogares de residencia transitoria;
    c) dispositivos contratados mediante licitación.

16. Informe el costo anual por persona mayor asistida en el marco del Programa 55, discriminando entre:
    a) hogares estatales;
    b) dispositivos transitorios;
    c) servicios contratados mediante licitación; indicando diferencias según modalidad de atención y nivel de dependencia.
17. Indique de qué manera se articula presupuestaria y operativamente el Programa 55 con la licitación de servicios de alojamiento y cuidados para personas mayores, cuyo monto y plazo se detallan en el presente pedido.
18. Informe si la licitación prevé impactar en la dotación de personal de los hogares estatales, indicando si se proyectan reducciones, reubicaciones, no renovación de contratos o cambios en funciones.

19. Informe la situación jurídica y administrativa del inmueble sito en Lima N° 1697 (CABA) ofrecido por la firma Martomed SRL para la prestación del servicio adjudicado, detallando:
    a) tipo de habilitación vigente del inmueble y rubro autorizado;
    b) fecha de otorgamiento de la habilitación y organismo competente;
    c) si cuenta con habilitación específica como establecimiento para personas mayores conforme Ley 5.670 y normativa complementaria;
    d) capacidad máxima habilitada por autoridad competente y documentación respaldatoria;
    e) plano aprobado y certificación de cumplimiento de normas de accesibilidad, evacuación y seguridad contra incendios.
20. Remita copia del contrato celebrado entre Martomed SRL y los titulares del inmueble de Lima 1697, indicando:
    a) modalidad jurídica de la relación (locación, concesión, gerenciamiento, subcontratación u otra);
    b) plazo de vigencia del contrato;
    c) superficie afectada a la prestación del servicio;
    d) condiciones económicas pactadas;
    e) obligaciones asumidas respecto de adecuación edilicia y mantenimiento.
21. Informe si en el inmueble sito en Lima 1697 continuará desarrollándose actividad hotelera u otra actividad comercial para terceros ajenos al servicio licitado, detallando:
    a) si coexistirán huéspedes/usuarios ajenos al servicio con personas mayores alojadas en el marco de la licitación;
    b) en caso afirmativo, cómo se garantizará la separación funcional de espacios, circulación, servicios sanitarios, comedor y áreas comunes;
    c) protocolos diferenciados de seguridad, higiene y emergencias;
    d) medidas adoptadas para preservar la intimidad, integridad y condiciones adecuadas de cuidado de las personas mayores.
22. Indique si se realizó informe técnico de evaluación de impacto edilicio, sanitario y urbano respecto de la adecuación del inmueble de Lima 1697 a un dispositivo de alojamiento para personas mayores, remitiendo copia del mismo.
23. Informe la situación jurídica y administrativa de los inmuebles ofrecidos por Residencia San Nicolás SRL para la prestación del servicio, sitos en: San Nicolás N° 159 (CABA); Baldomero Fernández Moreno N° 2150 (CABA); Cátulo Castillo N° 2454 (CABA), detallando para cada uno:
    a) rubro y tipo de habilitación vigente;
    b) fecha de otorgamiento de habilitación específica como establecimiento para personas mayores (Ley 5.670 y normativa complementaria);
    c) capacidad máxima habilitada y categoría de complejidad autorizada (autoválidos/semidependientes/dependientes);
    d) plano aprobado con distribución de camas y áreas comunes; e) certificación de accesibilidad, evacuación y seguridad contra incendios.
24. En particular respecto del inmueble sito en Cátulo Castillo N° 2454, informe:
    a) si en dicho inmueble funcionó o funciona un establecimiento de hospedaje conocido públicamente como "Hotel La Fuente";
    b) si el inmueble ha sido reconvertido formalmente a establecimiento apto para alojamiento y cuidados de personas mayores, indicando acto administrativo y fecha;
    c) si coexistirán huéspedes transitorios/usuarios ajenos al servicio y personas mayores alojadas por el GCABA, y en caso afirmativo, qué medidas se adoptarán para la separación funcional y de circulación;
    d) qué inspecciones y verificaciones específicas se realizaron para admitir el inmueble para alojamiento de personas mayores, especialmente en función del renglón relativo a personas mayores dependientes.
25. Remita copia de los contratos de locación, concesión, gerenciamiento o cualquier otra forma de tenencia/uso celebrados por Residencia San Nicolás SRL respecto de cada uno de los inmuebles indicados en el punto 23, indicando:

a) plazo de vigencia;
b) superficie afectada a la prestación del servicio; condiciones económicas;
c) cláusulas relativas a adecuaciones edilicias, mantenimiento y responsabilidades.

26. Informe si, previo a la adjudicación, el GCABA evaluó reseñas y alertas públicas asociadas a los inmuebles ofrecidos, incluyendo aquellas que refieren a deficiencias de accesibilidad y a la presencia de plagas (ratas y cucarachas) vinculadas al establecimiento identificado públicamente como "Hotel La Fuente", en la dirección Cátulo Castillo 2452/2454, indicando:
a) si se realizaron inspecciones específicas por tales alertas;
b) resultados de las inspecciones (actas, informes, intimaciones, planes de remediación);
c) condiciones económicas;
d) medidas preventivas y controles periódicos planificados.

Art. 2º.- Comuníquese, etc.

CLARA MUZZIO
PABLO JAVIER SCHILLAGI

ES COPIA

Firmado digitalmente por Jorge Ignacio CESANI
Fecha:17/04/2026 16:20:15
Director de Despacho Parlamentario

Expte. 116-D-26-.

NOTA Nº 27 / 2026

Buenos Aires, 9 de abril de 2026

Señor Jefe de Gobierno:

Tengo el agrado de dirigirme al señor Jefe de Gobierno, a efectos de hacerle llegar copia autenticada de la Resolución aprobada por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en la sesión del día 9 de abril ppdo, registrada bajo el Nº 11 / 2026.

Saludo al señor Jefe de Gobierno con toda consideración.

Firmado digitalmente por Maria Clara MUZZIO
Fecha:17/04/2026 11:43:55
Presidente

Firmado digitalmente por Pablo Javier Schillagi
Fecha:17/04/2026 12:09:07
Secretario Parlamentario

Al Señor
Jefe de Gobierno
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Sr. Jorge Macri
S. / D.

G O B I E R N O DE LA C I U D A D DE B U E N O S A I R E S

"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires"

Informe

Número: IF-2026-18499688-GCABA-DGCCN

Buenos Aires, Lunes 20 de Abril de 2026

Referencia: EX-2026-18483144-GCABA-DGCCN - Res 11/2026 - Informes vinculados a la Licitación de Servicios Integrales de Alojamiento y Cuidados para Personas Mayores, y a los Hogares de Residencia Permanente.

MINISTERIO DE DESARROLLO HUMANO Y HÁBITAT

Me dirijo a Ud. en el marco de la Resolución de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires N° **11/2026** , sancionada el día **09/04/2026**, cuya copia se encuentra agregada al presente Expediente Electrónico, mediante la cual tramita un Pedido de Informe al Poder Ejecutivo, enmarcado en el artículo 83 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Se deja constancia que la mentada Resolución establece un plazo de **30 días hábiles** para remitir a la Legislatura la respuesta al pedido, operando su vencimiento el día **03/06/2026**. En este sentido, se solicita tenga a bien dar curso al presente Expediente Electrónico en el ámbito de su Ministerio para la elaboración de la respuesta, a partir de la información obrante en el/las área/s competente/s, y devolver las presentes actuaciones a esta Gerencia Operativa Asuntos Legislativos **antes del día 01/06/2026**, **a fin de dar respuesta al pedido en cuestión**. Se solicita asimismo que, al remitir las actuaciones, tenga a bien hacer constar en los actuados **con claridad y precisión la documentación que debe remitirse a la Legislatura como respuesta al Pedido de Informe que por los presentes obrados tramita**.

En este sentido, se solicita tenga a bien elaborar un Informe que dé cuenta de la intervención de las áreas que se encuentran bajo el ámbito de competencia de su Ministerio, e identifique el/los Documento/s que debe/n ser remitido/s a la Legislatura, **indicando a tal efecto el Número SADE de el/los Documento/s Electrónico/s a remitir y el número de orden bajo el cual obran agregados al Expediente**.

Asimismo, si usted considera que el pedido de información requiere, a los fines de dar una respuesta completa, de la intervención adicional de otro Ministerio o área de gobierno, se agradece tenga a bien notificar a esta repartición mediante Nota (módulo Comunicaciones Oficiales) en el plazo de TRES (3) DÍAS HÁBILES de recibida la presente, a fin de que se dé intervención a dicho organismo.

Si tiene alguna consulta, no dude en comunicarse con esta Gerencia Operativa a asuntoslegislativos@buenosaires.gob.ar o al 5091-7444.

Sin otro particular lo saluda a Ud. atentamente,

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.04.20 12:02:09 -03:00

Joaquin Giannuzzi
Gerente Operativo
D.G. COORDINACION Y CONSOLIDACION NORMATIVA
AREA JEFE DE GOBIERNO

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.04.20 12:02:09 -03:00

G O B I E R N O DE LA C I U D A D DE B U E N O S A I R E S

"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires"

Informe

Número: IF-2026-31559683-GCABA-DGPAPM

Buenos Aires, Miércoles 8 de Julio de 2026

Referencia: s/ Informe Resolución 11 Legislatura

RES 11/26

1. Indique el fundamento técnico, el diagnóstico social y la proyección de demanda utilizados para definir el alcance de la Licitación Pública N° 7411-2032-LPU25, y explique la diferencia entre la proyección originalmente informada y la adjudicación efectivamente realizada, precisando que, conforme el proceso de evaluación, se adjudicaron 397 plazas para personas mayores autoválidas (353 a Martomed SRL y 44 a Residencia San Nicolás S.R.L.) y 32 plazas para personas mayores dependientes (a Residencia San Nicolás S.R.L.).

En el marco de la Licitación Pública N.º 7411-2032-LPU25, la determinación de la cantidad total de 701 plazas se sustenta en la evaluación técnica de la demanda actual y potencial de soluciones residenciales para personas mayores, que se encuentran en situación de vulnerabilidad dentro del sistema de atención del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Dicha estimación se vincula con la necesidad de ampliar y diversificar la disponibilidad de plazas destinadas a personas mayores que requieren dispositivos de alojamiento y cuidado adecuados a sus condiciones sociales y de salud. En tal sentido, se contempló la población de personas mayores en lista de espera para el ingreso a los Hogares de Residencia Permanente, aquellas que se encuentran alojadas en dispositivos territoriales, y las personas mayores actualmente residentes en Hogares que, en el marco de procesos de mejora y optimización del sistema residencial, requieren alternativas de alojamiento.

La licitación contempla la provisión integral de servicios esenciales en establecimientos especializados, garantizando estándares adecuados de calidad, seguridad, accesibilidad y pleno respeto por los derechos de las personas mayores. A tal efecto, se prevé la disponibilidad de 701 plazas destinadas a fortalecer la capacidad de respuesta del sistema, atender la demanda existente y proyectada, y ampliar los recursos residenciales para el acompañamiento y cuidado de las personas mayores destinatarias.

La segmentación entre autoválidos y dependientes responde a criterios técnicos vinculados a distintos niveles de necesidad de cuidado para una asignación más eficiente de recursos.

Diagnóstico social:

La contratación del servicio responde a la necesidad de garantizar el derecho a la vivienda, la asistencia integral, el acompañamiento y los cuidados de personas mayores de sesenta (60) años, que se encuentran en situación de vulnerabilidad socioeconómica. Se trata de un colectivo que, en muchos casos, presenta dificultades de acceso a soluciones habitacionales adecuadas y redes de apoyo suficientes, lo que incrementa el riesgo de institucionalización prolongada.

Fundamento técnico:

La licitación contempla la provisión integral de servicios esenciales en establecimientos especializados, garantizando estándares de calidad, seguridad, accesibilidad y respeto por los derechos de las personas mayores. Conforme surge del Pliego de Especificaciones Técnicas, el servicio comprende, de manera enunciativa y no taxativa, la dirección y administración del alojamiento; atención a la salud mediante equipos interdisciplinarios; cuidados y asistencia para las actividades de la vida diaria; servicios de alimentación, limpieza, lavandería, seguridad y mantenimiento; así como actividades recreativas, socioculturales y servicios complementarios.

La segmentación de la población objetivo en personas mayores autoválidas y dependientes responde a criterios técnicos vinculados a los distintos niveles de necesidad de cuidado, atención y acompañamiento, lo que permite una asignación más eficiente de recursos y una adecuada planificación de los servicios requeridos en cada caso.

2. Informe si las plazas efectivamente adjudicadas en el marco de la Licitación Pública N° 7411-2032-LPU25 —esto es, 397 plazas para personas mayores autoválidas (353 a Martomed SRL y 44 a Residencia San Nicolás S.R.L.) y 32 plazas para personas mayores dependientes (a Residencia San Nicolás S.R.L.):

1. **Se suman a las plazas existentes en los hogares de residencia permanente del GCABA**
2. **reemplazan total o parcialmente plazas actualmente gestionadas por el Estado; o**
3. **implican un proceso de tercerización de servicios que hoy se prestan en hogares estatales.**

Indicando, en todos los casos, qué establecimientos se ven afectados, cuántas plazas se adicionan o sustituyen, si hubo derivaciones desde hogares estatales a dispositivos privados, y fundamente la respuesta.

Las plazas previstas se suman a las plazas actuales que se encuentran en condiciones operativas para alojar a personas mayores de sesenta (60) años. Se adicionan 701 plazas conforme surge de la Licitación Pública N° 7411-2032-LPU25.

Desde el momento en que se inició la ejecución del servicio, se comenzaron a realizar traslados de residentes a los nuevos dispositivos de gestión privada a cargo de la Dirección General Políticas Asistenciales para Personas Mayores.

3. Informe los ratios de personal por residente y por turno exigidos en la licitación para personas mayores autoválidas y dependientes, indicando los criterios técnicos utilizados para su definición.

La empresa adjudicataria cuenta con el personal suficiente para garantizar la prestación efectiva de los servicios los 365 días del año con turnos de mañana, tarde y noche, es decir, las 24 horas del día y con la presencia de personal necesario para el cumplimiento de todas las responsabilidades en pos de asegurar la buena prestación de los servicios en su conjunto para el funcionamiento del alojamiento para personas mayores y su personal.

Integración mínima del equipo interdisciplinario:

- Médico/a Geriatra o con formación especial en geriatría: La contratista deberá garantizar la presencia física de al menos un (1) médico con una carga mínima semanal de veinte (20) horas.
- Psicólogo/a
- Psiquiatra
- Terapeuta ocupacional
- Enfermero/a o Auxiliar de enfermería: Deberá haber un (1) Enfermero/Auxiliar de enfermería por cada 30 (treinta) plazas o fracción habilitadas y ocupadas para los turnos de mañana y tarde y un (1) Enfermero/Auxiliar de enfermería cada 18 (dieciocho) personas mayores dependientes o autoválidos con movilidad reducida.
- Asistente Gerontológico/a: La empresa contratista deberá designar un (1) cuidador gerontológico por cada veintitrés (23) personas mayores autoválidas y un (1) cuidador por cada diez (10) personas mayores dependientes
- Nutricionista

El equipo interdisciplinario debe asistir al alojamiento de acuerdo con las necesidades de los residentes, con excepción del/la Terapeuta ocupacional, Asistente gerontológico, Enfermero/a o Auxiliar de enfermería, quienes deben cumplir la disponibilidad de tiempo necesaria para prestar una debida atención, evaluación y seguimiento de los residentes, de acuerdo a lo establecido en el artículo 18 de la Ley 5.670 y su correspondiente Decreto Reglamentario Nº 170/2018.

A tales efectos:

Se considera persona mayor autoválida o independiente a aquella que puede desarrollar de manera autónoma las actividades

básicas e instrumentales de la vida diaria.

Se considera persona mayor dependiente a aquella que requiere distintos niveles de asistencia, supervisión o acompañamiento para el desarrollo de actividades básicas e instrumentales de la vida diaria, incluyendo situaciones de dependencia leve, moderada o severa.

4. Indique si dichos ratios son equivalentes, superiores o inferiores a los actualmente vigentes en los hogares de residencia permanente dependientes del GCABA, detallando las diferencias existentes.

El personal destinado a asistir a las personas mayores depende del grado de autonomía de la persona conforme fuera explicitado en el punto anterior.

En este sentido, los criterios establecidos en la Licitación Pública procuran mantener estándares de atención acordes a los actualmente vigentes en los Hogares de Residencia Permanente para Personas Mayores. Dichos criterios se orientan a garantizar la continuidad y calidad de las prestaciones brindadas, en pos de mejorar las condiciones de atención y calidad de vida de las personas mayores alojadas.

5. Informe si se realizó algún estudio comparativo de costos entre:

1. la prestación directa del servicio por parte del Estado en hogares propios; y
2. la contratación de servicios a través de la licitación mencionada. En caso afirmativo, remita copia del mismo.

El fundamento por el cual se realizó una contratación de servicios a través de la Licitación Pública mencionada radica en la necesidad de contar con nuevas plazas para poder cubrir la necesidad de alojamiento para personas mayores en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Ello en atención a que los Hogares de Residencia Permanente para Personas Mayores cuentan con su capacidad operativa cubierta. No obstante, las áreas competentes analizaron los costos para poder determinar el presupuesto oficial de la mencionada Licitación Pública.

6. Detalle, para cada uno de los hogares de residencia permanente dependientes del GCABA, la capacidad máxima actual, indicando los criterios utilizados para su determinación, teniendo en cuenta que la misma se establece sobre la base de personas mayores autoválidas y puede verse reducida por el aumento de la complejidad de los residentes, la dotación de recursos humanos y las condiciones edilicias.

La cantidad de personas que son alojadas en los Hogares de Residencia Permanente son:

- Hogar San Martín: 210 personas
- Hogar Martín Rodríguez: 270 personas
- Hogar Viamonte: 241 personas
- Hogar Guillermo Rawson: 210 personas
- Hogar Dr. Alejandro Raimondi: 170 personas

La determinación de las plazas asignadas a los hogares corresponde a la capacidad operativa disponible en atención a la ejecución de obras de puesta en valor y adecuación edilicia que puedan requerir los inmuebles.

Dichas intervenciones permiten optimizar la distribución de los espacios y pabellones a fin de asegurar la habitabilidad, seguridad y confort del residente.

7. Informe la cantidad de personas alojadas en cada hogar desde el mes de abril de 2024 a la fecha, detallando el nivel de ocupación en relación con la capacidad máxima informada.

Dada la identidad temática con la consulta, se hace saber que la respuesta pertinente se encuentra desarrollada en el punto 9 del presente informe.

8. Informe la evolución mensual, desde enero de 2022 a la fecha, de la cantidad de personas mayores alojadas en los hogares de residencia permanente del GCABA, discriminada por establecimiento.

Conforme a que esta pregunta es respondida en el punto 9, se remite para su conocimiento.

9. Informe la distribución de las personas mayores alojadas en cada hogar según su condición psicofísica (autoválidas, semidependientes y dependientes), desde abril de 2024 a la fecha.

SAN MARTIN

		Cantidad	Grado de dependencia		
			Autovalidos	Semidependientes	Dependientes
	Enero	189			
	Febrero	193			
	Marzo	203			
	Abril	209			
	Mayo	207			
	Junio	204			
2022					
	Julio	200			
	Agosto	192			
	Septiembre	195			
	Octubre	192			
	Noviembre	194			
	Diciembre	191			
2023	Enero	199			
	Febrero	192			

	Marzo	188			
	Abril	195			
	Mayo	199			
	Junio	196			
	Julio	199			
	Agosto	201			
	Septiembre	202			
	Octubre	202			
	Noviembre	201			
	Diciembre	198			
2024	Enero	199			
	Febrero	195			
	Marzo	193			
	Abril	188			
	Mayo	190	84	65	41
	Junio	188	83	65	40
	Julio	192	84	65	43
	Agosto	190	83	64	43
	Septiembre	191	84	65	42
	Octubre	190	84	65	41

	Noviembre	193	88	65	40
	Diciembre	192	89	64	39
	Enero	197	92	65	40
	Febrero	194	92	64	38
	Marzo	197	95	64	38
	Abril	194	96	64	34
	Mayo	200	103	65	32
	Junio	202	104	65	33
2025					
	Julio	203	106	64	33
	Agosto	202	105	63	34
	Septiembre	203	106	63	34
	Octubre	203	102	23	78
	Noviembre	202	84	101	17
	Diciembre	210	85	107	18
	Enero	203	85	100	18
2026	Febrero	194	79	99	16
	Marzo	185	74	95	16

RAWSON

Cantidad	Grado de dependencia

		Autovalidos	Semidependientes	Dependientes
	Enero	180		
	Febrero	182		
	Marzo	187		
	Abril	188		
	Mayo	190		
	Junio	188		
2022	Julio	193		
	Agosto	196		
	Septiembre	197		
	Octubre	186		
	Noviembre	182		
	Diciembre	180		
2023	Enero	183		
	Febrero	183		
	Marzo	187		
	Abril	191		
	Mayo	190		
	Junio	188		
	Julio	182		

	Agosto	182			
	Septiembre	181			
	Octubre	182			
	Noviembre	181			
	Diciembre	182			
	Enero	181			
	Febrero	176			
	Marzo	180			
	Abril	174			
	Mayo	177	81	66	30
	Junio	179	81	67	31
2024	Julio	187	86	69	32
	Agosto	190	87	70	33
	Septiembre	192	94	66	32
	Octubre	193	95	67	31
	Noviembre	195	98	68	29
	Diciembre	194	95	69	30
2025	Enero	193	95	69	29
	Febrero	193	95	69	29
	Marzo	193	96	70	27

	Abril	194	97	70	27
	Mayo	193	98	70	25
	Junio	193	97	72	24
	Julio	194	99	73	22
	Agosto	193	99	72	22
	Septiembre	195	100	73	22
	Octubre	195	100	73	22
	Noviembre	191	87	84	20
	Diciembre	210	89	102	19
	Enero	200	92	89	19
2026	Febrero	196	88	89	19
	Marzo	192	86	89	17

RAIMONDI

		Cantidad	Grado de dependencia		
			Autovalidos	Semidependientes	Dependientes
2022	Enero	157			
	Febrero	158			
	Marzo	158			

	Abril	163
	Mayo	162
	Junio	162
	Julio	165
	Agosto	166
	Septiembre	161
	Octubre	161
	Noviembre	161
	Diciembre	165
2023	Enero	165
	Febrero	161
	Marzo	163
	Abril	160
	Mayo	162
	Junio	162
	Julio	169
	Agosto	167
	Septiembre	166
	Octubre	164
	Noviembre	169

	Diciembre	169			
	Enero	168			
	Febrero	169			
	Marzo	169			
	Abril	169			
	Mayo	157	90	29	33
	Junio	160	90	35	35
2024	Julio	159	89	36	34
	Agosto	159	89	37	33
	Septiembre	158	89	36	33
	Octubre	157	91	35	31
	Noviembre	158	91	36	31
	Diciembre	158	91	36	31
2025	Enero	159	93	36	30
	Febrero	158	92	37	29
	Marzo	156	90	37	29
	Abril	157	91	38	28
	Mayo	158	94	37	27
	Junio	158	93	39	26
	Julio	158	93	39	26

	Agosto	159	93	40	26
	Septiembre	159	93	40	26
	Octubre	160	93	41	26
	Noviembre	158	96	27	35
	Diciembre	160	99	27	34
	Enero	156	95	27	33
2026	Febrero	154	94	28	32
	Marzo	154	94	28	32

MARTÍN RODRIGUEZ

		Cantidad	Grado de dependencia		
			Autovalidos	Semidependientes	Dependientes
2022	Enero	243			
	Febrero	244			
	Marzo	260			
	Abril	268			
	Mayo	267			
	Junio	260			
	Julio	262			
	Agosto	260			

	Septiembre	256
	Octubre	252
	Noviembre	252
	Diciembre	251
	Enero	244
	Febrero	241
	Marzo	235
	Abril	237
	Mayo	240
	Junio	238
2023	Julio	234
	Agosto	236
	Septiembre	238
	Octubre	243
	Noviembre	246
	Diciembre	242
2024	Enero	241
	Febrero	243
	Marzo	242
	Abril	241

	Mayo	234	101	74	59
	Junio	234	101	74	59
	Julio	232	100	74	58
	Agosto	232	99	76	57
	Septiembre	231	97	77	57
	Octubre	231	98	76	57
	Noviembre	231	97	76	58
	Diciembre	234	95	79	60
	Enero	234	97	77	60
	Febrero	232	96	76	60
	Marzo	234	97	79	58
	Abril	233	98	79	56
	Mayo	235	99	81	55
	Junio	235	99	82	54
2025					
	Julio	234	99	81	54
	Agosto	235	101	82	52
	Septiembre	232	99	81	52
	Octubre	232	99	81	52
	Noviembre	214	90	71	53
	Diciembre	198	77	67	54

2026	Enero	216	33	165	18
	Febrero	207	31	158	18
	Marzo	226	56	156	14

VIAMONTE

		Cantidad	Grado de dependencia		
			Autovalidos	Semidependientes	Dependientes
2022	Enero	294			
	Febrero	294			
	Marzo	296			
	Abril	300			
	Mayo	300			
	Junio	291			
	Julio	286			
	Agosto	290			
	Septiembre	292			
	Octubre	286			
	Noviembre	321			
	Diciembre	319			

2023	Enero	314			
	Febrero	309			
	Marzo	310			
	Abril	312			
	Mayo	309			
	Junio	304			
	Julio	304			
	Agosto	302			
	Septiembre	303			
	Octubre	304			
	Noviembre	307			
	Diciembre	304			
2024	Enero	303			
	Febrero	305			
	Marzo	304			
	Abril	311			
	Mayo	275	243	28	4
	Junio	276	245	27	4
	Julio	277	246	27	4
	Agosto	276	245	27	4

	Septiembre	277	248	25	4
	Octubre	275	247	24	4
	Noviembre	275	249	22	4
	Diciembre	275	249	22	4
	Enero	266	243	21	2
	Febrero	254	236	16	2
	Marzo	246	234	16	2
	Abril	238	223	13	2
	Mayo	233	215	17	1
	Junio	231	214	16	1
2025	Julio	231	214	16	1
	Agosto	231	214	16	1
	Septiembre	229	212	16	1
	Octubre	229	212	16	1
	Noviembre	221	205	16	0
	Diciembre	206	190	16	0
	Enero	227	187	40	0
2026	Febrero	222	182	40	0
	Marzo	232	195	37	0

10. Informe la dotación total de personal de cada hogar, discriminando:

1. **personal profesional;**
2. **personal de cuidado;**
3. **personal administrativo y de servicios;**
4. **modalidad de contratación.**

PERSONAL	MARTIN RODRIGUEZ - VIAMONTE	RAWSON	SAN MARTIN	RAIMONDI
PROFESIONAL	92	29	53	26
ATENCIÓN DIRECTA	268	142	133	77
ADMINISTRATIVO	57	23	22	31
SERVICIOS GENERALES	41	8	13	17

11. Informe si, desde el inicio del proceso licitatorio, se han derivado personas mayores desde hogares estatales a dispositivos privados, indicando cantidad, fechas, hogar de origen y fundamentos de cada derivación.

Durante el mes de marzo se han realizado treinta (30) traslados desde los Hogares Martín Rodriguez y Viamonte.

Estos traslados se llevaron a cabo, como bien se detalló anteriormente, de manera voluntaria y teniendo en consideración cuestiones operativas.

12. Indique el presupuesto asignado para el ejercicio 2026 a cada hogar de residencia permanente del GCABA.

La información oficial correspondiente al Presupuesto General para el ejercicio 2026 puede ser consultada en las fuentes presupuestarias oficiales del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires:

https://buenosaires.gob.ar/gcaba_historico/haciendayfinanzas/presupuesto-2026

https://buenosaires.gob.ar/gcaba_historico/transparencia-presupuestaria

https://static.buenosaires.gob.ar/sites/default/files/2026-02/45_Ministerio_de_Desarrollo_Humano_y_Habitat.pdf

https://data.buenosaires.gob.ar/dataset/presupuesto-ejecutado

13. Informe si el Poder Ejecutivo tiene previsto modificar la cantidad de plazas, la dotación de personal o la modalidad de gestión de los hogares estatales en el marco de la licitación mencionada.

Las plazas en el marco de la Licitación Pública se suman a las plazas actuales que se encuentran en condiciones operativas.

En relación al personal y modalidad de gestión de los Hogares de Residencia Permanente para Personas Mayores, no se prevén

cambios que tengan su causa en la referida licitación.

14. Indique la incidencia presupuestaria de la licitación sobre el presupuesto total asignado al Programa 55 para el ejercicio 2026 y la meta física prevista, detallando la cantidad de personas mayores asistidas.

Se informa que la incidencia presupuestaria de la mencionada Licitación Pública para el ejercicio 2026 es del treinta y cinco por ciento (35%) del Programa 55.

Por su parte, la meta física prevista para dicho programa es de mil (1.000) personas mayores, correspondiente a la actividad de Hogares de Residencia Permanente.

15. Desagregue la meta física del Programa 55, indicando cuántas personas mayores corresponden a:

1. **hogares de residencia permanente estatales;**
2. **hogares de residencia transitoria;**
3. **dispositivos contratados mediante licitación.**

Conforme fue mencionado en la pregunta 14, la meta física de la actividad Hogares de Residencia Permanente, corresponde a mil (1000) adultos mayores.

Resulta pertinente señalar, que no existen bajo la órbita de este nivel hogares de residencia transitoria.

16. Informe el costo anual por persona mayor asistida en el marco del Programa 55, discriminando entre:

1. **hogares estatales;**
2. **dispositivos transitorios;**
3. **servicios contratados mediante licitación; indicando diferencias según modalidad de atención y nivel de dependencia.**

En relación a lo solicitado es preciso aclarar que las prestaciones que corresponden a cada persona varían según el grado de autonomía, condiciones de salud, si cuenta con cobertura social o no, y necesidades específicas que hacen a cada residente un individuo diferente al otro con gastos que no son homogéneos ni trazables a gran escala.

17. Indique de qué manera se articula presupuestaria y operativamente el Programa 55 con la licitación de servicios de alojamiento y cuidados para personas mayores, cuyo monto y plazo se detallan en el presente pedido.

La articulación se establece de manera complementaria para reforzar la capacidad operativa del Programa 55 ante el crecimiento demográfico de la población de personas mayores en la Ciudad. Presupuestariamente, la licitación funciona como una ampliación de los recursos asignados para absorber el incremento de la demanda y garantizar la cobertura de los servicios de alojamiento y cuidado.

18. Informe si la licitación prevé impactar en la dotación de personal de los hogares estatales, indicando si se proyectan reducciones, reubicaciones, no renovación de contratos o cambios en funciones.

Conforme fuera informado en el punto 13, la licitación tiene por objeto únicamente la contratación de servicios integrales de cuidados y alojamiento para personas mayores, conforme los términos establecidos en los pliegos licitatorios.

19. Informe la situación jurídica y administrativa del inmueble sito en Lima N° 1697 (CABA) ofrecido por la firma Martomed SRL para la prestación del servicio adjudicado, detallando:

1. **tipo de habilitación vigente del inmueble y rubro autorizado;**
2. **fecha de otorgamiento de la habilitación y organismo competente;**
3. **si cuenta con habilitación específica como establecimiento para personas mayores conforme Ley 5.670 y**

normativa complementaria;

4. **capacidad máxima habilitada por autoridad competente y documentación respaldatoria;**

5. **plano aprobado y certificación de cumplimiento de normas de accesibilidad, evacuación y seguridad contra incendios.**

El Certificado de Permiso fue otorgado en el mes de mayo de 1974 por la entonces Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires a Constitución Palace Hotel S.R.L. en carácter de Hotel con comida.

El inmueble corresponde a un edificio de uso hotelero, actualmente identificado como Hotel Constitución Palace, ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el cual presenta características edilicias compatibles con el uso residencial colectivo y resulta apto para su adecuación funcional al servicio propuesto.

El establecimiento cuenta con 131 habitaciones con baño privado de una, dos o tres camas, aire acondicionado frío/calor y televisión.

Se adjunta la documentación de *"MARTOMED CONTINGENCIAS"*

20. Remita copia del contrato celebrado entre Martomed SRL y los titulares del inmueble de Lima 1697, indicando:

1. **modalidad jurídica de la relación (locación, concesión, gerenciamiento, subcontratación u otra);**

2. **plazo de vigencia del contrato;**

3. **superficie afectada a la prestación del servicio;**

4. **condiciones económicas pactadas;**

5. **obligaciones asumidas respecto de adecuación edilicia y mantenimiento.**

Es importante destacar que el contrato de locación suscripto entre Martomed SRL y los titulares del inmueble es un acuerdo entre particulares que fue celebrado el 17 de noviembre de 2025. El destino establecido es "hotel familiar con servicio de alojamiento y asistencia para adultos mayores".

La superficie afectada a la presentación asciende a 6.719,97 m².

El plazo de vigencia del contrato es de 55 meses.

21. Informe si en el inmueble sito en Lima 1697 continuará desarrollándose actividad hotelera u otra actividad comercial para terceros ajenos al servicio licitado, detallando:

1. **si coexistirán huéspedes/usuarios ajenos al servicio con personas mayores alojadas en el marco de la licitación;**

2. **en caso afirmativo, cómo se garantizará la separación funcional de espacios, circulación, servicios sanitarios, comedor y áreas comunes;**

3. **protocolos diferenciados de seguridad, higiene y emergencias;**

4. **medidas adoptadas para preservar la intimidad, integridad y condiciones adecuadas de cuidado de las personas mayores.**

Conforme las condiciones previstas en la licitación, los espacios afectados al servicio estarán destinados exclusivamente al alojamiento y cuidado de personas mayores incluidas en dicha prestación.

En consecuencia, la modalidad proyectada prevé que no exista coexistencia entre personas mayores alojadas en el marco de la licitación y huéspedes o usuarios ajenos a la prestación asistencial.

Todo ello deberá desarrollarse garantizando condiciones adecuadas de atención, seguridad, intimidad y funcionamiento, conforme

los requisitos establecidos en los pliegos y la normativa aplicable.

22. Indique si se realizó informe técnico de evaluación de impacto edilicio, sanitario y urbano respecto de la adecuación del inmueble de Lima 1697 a un dispositivo de alojamiento para personas mayores, remitiendo copia del mismo.

Se informa que se realizó informe técnico sobre la idoneidad edilicia del inmueble. Esta contempla aspectos relativos a características constructivas, distribución funcional, condiciones de seguridad edilicia, medios de evacuación, prevención contra incendios, instalaciones técnicas y aptitud funcional del inmueble para la prestación proyectada.

23. Informe la situación jurídica y administrativa de los inmuebles ofrecidos por Residencia San Nicolás SRL para la prestación del servicio, sitos en: San Nicolás N° 159 (CABA); Baldomero Fernández Moreno N° 2150 (CABA); Cátulo Castillo N° 2454 (CABA), detallando para cada uno:

1. **rubro y tipo de habilitación vigente;**
2. **fecha de otorgamiento de habilitación específica como establecimiento para personas mayores (Ley 5.670 y normativa complementaria);**
3. **capacidad máxima habilitada y categoría de complejidad autorizada (autoválidos/semidependientes/dependientes);**
4. **plano aprobado con distribución de camas y áreas comunes;**
5. **certificación de accesibilidad, evacuación y seguridad contra incendios.**

La Dirección General de habilitaciones y permisos, mediante DI/12509/DGHP/18 otorga al local de San Nicolás 159 para el rubro “(300.013) Establecimiento geriatrico”

Cantidad de plazas asignadas:

Catulo Castillo 2454: 28

San Nicolás 159: 32

Baldomero Fernandez Moreno 2150: 45

Condición de las personas mayores:

Autovalidos: Catulo Castillo 2454 y Baldomero Fernandez Moreno 2150

Dependientes: San Nicolás 159

Se acompaña el documento *“Plan integral de contingencias”* en el cual se establecen los procedimientos, estructuras y protocolos para garantizar la seguridad, protección y continuidad operativa del alojamiento ante situaciones de emergencia, crisis o interrupciones que puedan afectar la integridad de los residentes, el personal o la prestación de servicios.

24. En particular respecto del inmueble sito en Cátulo Castillo N° 2454, informe:

1. **si en dicho inmueble funcionó o funciona un establecimiento de hospedaje conocido públicamente como “Hotel La Fuente”;**
2. **si el inmueble ha sido reconvertido formalmente a establecimiento apto para alojamiento y cuidados de personas mayores, indicando acto administrativo y fecha;**
3. **si coexistirán huéspedes transitorios/usuarios ajenos al servicio y personas mayores alojadas por el GCABA, y en caso afirmativo, qué medidas se adoptarán para la separación funcional y de circulación;**
4. **qué inspecciones y verificaciones específicas se realizaron para admitir el inmueble para alojamiento de personas mayores, especialmente en función del renglón relativo a personas mayores dependientes.**

Se informa que se han realizado modificaciones en el inmueble sito en Catulo Castillo 2454. Los trabajos fueron encomendados por la firma Residencia San Nicolas S.R.L., todos ellos relacionados con la prestación de servicios de alojamiento y cuidado para personas mayores.

Conforme las condiciones previstas en la licitación, los espacios afectados al servicio estarán destinados exclusivamente al alojamiento y cuidado de personas mayores incluidas en dicha prestación.

25. Remita copia de los contratos de locación, concesión, gerenciamiento o cualquier otra forma de tenencia/uso celebrados por Residencia San Nicolás SRL respecto de cada uno de los inmuebles indicados en el punto 23, indicando:

1. **plazo de vigencia;**
2. **superficie afectada a la prestación del servicio; condiciones económicas;**
3. **cláusulas relativas a adecuaciones edilicias, mantenimiento y responsabilidades.**

Baldomero Fernandez Moreno 2150: el contrato se celebró en el mes de diciembre del año 2025 entre la Asociación Mutual Israelita Argentina - Comunidad de Buenos Aires, y la Residencia San Nicolas S.R.L. La vigencia del contrato es de 60 meses. El destino fue acordado de manera exclusiva para establecimiento geriatrico y hogares para adultos mayores.

San Nicolás 159: el contrato se celebró el 1° de octubre del año 2025 entre el Sindicato de obreros y empleados de la madera de la Capital Federal, y la Residencia San Nicolas S.R.L.. El contrato tiene una vigencia de seis años. Las partes acordaron que el destino es exclusivamente local comercial dentro del ramo geriatrico.

Cátulo Castillo 2454: El contrato fue celebrado en el mes de junio del año 2025 entre el Sr. Marcelo Luis Alonso y Oscar Carlos Alonso como locadores, y el Sr. Sebastian Adolfo Palacio Ruis. El término del contrato es de sesenta meses.

26. Informe si, previo a la adjudicación, el GCABA evaluó reseñas y alertas públicas asociadas a los inmuebles ofrecidos, incluyendo aquellas que refieren a deficiencias de accesibilidad y a la presencia de plagas (ratas y cucarachas) vinculadas al establecimiento identificado públicamente como “Hotel La Fuente”, en la dirección Cátulo Castillo 2452/2454, indicando:

1. **si se realizaron inspecciones específicas por tales alertas;**
2. **resultados de las inspecciones (actas, informes, intimaciones, planes de remediación);**
3. **condiciones económicas;**
4. **medidas preventivas y controles periódicos planificados.**

En el marco de la Licitación fue requisito excluyente que los oferentes presenten documentación técnica, administrativa y económica, entre ellos, declaraciones juradas de idoneidad edilicia, uso y/o habilitación del inmueble, de compromiso de provisión, instalación y mantenimiento de equipamiento de seguridad y emergencia, de gestión responsable de residuos patogénicos y comunes, de cumplimiento sanitario e higiénico, de mantenimiento preventivo y correctivo de equipamiento, entre otros.

A partir de la evaluación de las ofertas, se determinó que los oferentes cumplían con los requisitos solicitados. A mayor abundamiento, es responsabilidad de cada adjudicatario y se encuadra dentro de sus obligaciones contractuales garantizar las condiciones óptimas de los inmuebles.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.08 14:41:40 -03:00

BELEN RIMOLDI
Director General
D.G. POLÍTICAS ASISTENCIALES PARA PERSONAS MAYORES
MINISTERIO DE DESARROLLO HUMANO Y HABITAT

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.08 14:41:40 -03:00

CONTRATO DE LOCACION BALDOMERO FERNANDEZ MORENO 2150 CABA

Este Contrato de Locación (en adelante, el "Contrato") se celebra en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los días del mes de Diciembre del año 2025; por y entre:

(A) **Asociación Mutual Israelita Argentina - Comunidad de Buenos Aires**, con domicilio en la calle Pasteur N° 633 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante, el "LOCADOR") representada en este acto por los Sres. LUIS OSVALDO ARMOZA, D.N.I. 14.222.476, MARIO LUIS SOBOL, D.N.I. 8.400.733 y DANIEL GUSTAVO DANON, D.N.I. 18.053.153, en su carácter de Presidente, Secretario General y Tesorero, respectivamente, por una parte; y

(B) **RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.**, CUIT 30-71541293-0, con domicilio en la calle San Nicolás 159, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por su socio gerente el Sr. Martín Flores, DNI 36.819.394, conforme a la documentación que se acompaña al presente contrato en el Anexo I (en adelante, el "LOCATARIO"), por la otra parte (en adelante, el LOCADOR y el LOCATARIO se denominará, individualmente, la "Parte" y, conjuntamente, las "Partes").

CONSIDERANDO QUE:

El LOCADOR tiene interés en dar en locación al LOCATARIO, y el LOCATARIO tiene interés en tomar en locación del LOCADOR, el inmueble ubicado en la calle Baldomero Fernández Moreno 2150, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

EN CONSECUENCIA, en consideración de los pactos y acuerdos mutuos enunciados de aquí en adelante, las Partes acuerdan:

1. Objeto. El LOCADOR da en locación al LOCATARIO, y el LOCATARIO acepta en locación de plena conformidad del LOCADOR, el inmueble ubicado en la calle Baldomero Fernández Moreno 2150, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante, el "Inmueble"), conforme a los términos y condiciones contenidos en este Contrato.

2. Plazo. Las Partes acuerdan que el plazo de vigencia del presente Contrato será de sesenta (60) meses, contados a partir del 1° de diciembre de 2025, operando su vencimiento, de manera indefectible, el 30 de noviembre de 2030. El LOCATARIO declara recibir el Inmueble totalmente libre y desocupado, en buen estado de aseo y conservación, con todos sus vidrios, herrajes, llaves y demás accesorios, obligándose a no efectuar reclamos vinculados al uso o a eventuales desperfectos preexistentes del inmueble. Al vencimiento del plazo contractual, el LOCATARIO se obliga a restituir el Inmueble al LOCADOR totalmente desocupado y libre de ocupantes, pintado a nuevo y en óptimas condiciones de uso y conservación, incluyendo todas las mejoras introducidas, y a abonar el importe correspondiente a los objetos faltantes, rotos o a los deterioros que hubiera ocasionado. Asimismo, se deja expresamente establecido que el sótano y la dependencia ubicada en el primer piso no serán utilizados por el LOCATARIO, quedando dichos sectores excluidos de la obligación de realizar refacciones y mejoras, con excepción de aquellas reparaciones y mantenimiento que sean necesarios realizar a efectos de garantizar el uso y goce de la totalidad inmueble locado, quedando dicha obligación a cargo exclusivamente del LOCATARIO. Si durante la vigencia del contrato se produjeran daños en el Inmueble que tengan su origen en defectos o vicios provenientes del sótano o de la dependencia del primer piso —aun cuando tales sectores no sean utilizados— la reparación de dichos daños será de exclusiva responsabilidad del LOCATARIO.

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

Escaneado con CamScanner

El vencimiento del plazo de este Contrato se producirá de pleno derecho, sin necesidad de notificación o interpelación previa alguna. Si el LOCATARIO no restituyera el Inmueble al LOCADOR el día del vencimiento del plazo de vigencia acordado en este Contrato, o el que pudiera corresponder si este Contrato finalizara anticipadamente por cualquier causa y/o motivo, el LOCATARIO deberá abonar al LOCADOR una multa equivalente a dos veces el monto del alquiler vigente por mes de atraso, la que se devengará desde el momento del incumplimiento hasta la entrega efectiva de las llaves del Inmueble al LOCADOR y deberá ser abonada con independencia del alquiler pactado.

3. Precio. El precio del canon mensual para el período comprendido entre el 1° de Diciembre del año 2025 y 30 de Noviembre del año 2027 inclusive se pacta en la suma de DÓLARES ESTADOUNIDENSES CINCO MIL QUINIENTOS (USD 5.500) y para el período comprendido entre el 1° de Diciembre del año 2027 y el 30 de Noviembre de 2030 inclusive se pacta en la suma de DÓLARES ESTADOUNIDENSES SEIS MIL (USD 6.000). En virtud de las obligaciones asumidas por el LOCATARIO en la cláusula trece, el LOCADOR realizará la bonificación del canon mensual correspondiente al tercer y noveno mes del contrato de locación.

4. Forma de Pago. Las Partes acuerdan que el LOCATARIO deberá abonar al LOCADOR el Precio por mes adelantado y entre el 5 y el 15 de cada período mensual mediante transferencia bancaria y/o depósito en la Cuenta Corriente N° 9472/8 del Banco Credicoop, Sucursal: 026, a nombre del LOCADOR, AMIA, CBU 1910026155002600947282, o en cualquier domicilio que el LOCADOR indicare en el futuro. El mero vencimiento del plazo hará incurrir al LOCATARIO en mora de pleno derecho y automáticamente, sin necesidad de interpelación previa alguna. Por cada día de retraso en el pago el LOCATARIO deberá abonar al LOCADOR un interés punitorio por mora proporcional diario equivalente a dos veces la tasa para plazo fijo a 30 (treinta) días del Banco de la Nación Argentina. El alquiler se pacta por períodos de mes entero y aunque el LOCATARIO se mudara antes de finalizar el mes, pagará íntegramente el alquiler correspondiente a ese mes.

5. Resolución Anticipada. El LOCATARIO podrá resolver este Contrato en forma unilateral y sin causa una vez transcurrido el plazo de seis (6) meses contado a partir de la suscripción de este Contrato, debiendo notificar tal circunstancia en forma fehaciente al LOCADOR con una antelación mínima de treinta (30) días corridos a la fecha en que reintegrará efectivamente el Inmueble y debiendo abonar la suma de DÓLARES ESTADOUNIDENSES DOCE MIL (USD 12.000), así como también deberá abonar los meses que hayan sido bonificados por el LOCADOR de conformidad con la cláusula tercera. Asimismo, el LOCATARIO de hacer uso de dicha opción resolutoria permitirá al LOCADOR el ingreso de este o de terceros autorizados por él a visitar la propiedad previa cita coordinada telefónicamente y/o por correo electrónico. Si el LOCADOR dispusiera la venta del Inmueble, el LOCATARIO se obliga a facilitar el ingreso del LOCADOR y/o de terceros por éste autorizados para visitar la propiedad, previa coordinación de día y horario mediante cita convenida por vía telefónica y/o correo electrónico, procurando no afectar el normal uso y goce del inmueble. Asimismo, en caso de concretarse la venta, el LOCADOR se compromete a mantener y hacer respetar la vigencia del presente contrato de locación hasta su vencimiento, obligándose a imponer como condición esencial de la operación que el COMPRADOR acepte y asuma la locación en los términos aquí pactados, reconociendo expresamente los derechos del LOCATARIO. Durante los últimos tres (3) meses del contrato cualquiera de las partes podrá convocar, mediante notificación fehaciente, a su contraparte a negociar sobre la renovación del contrato, en el plazo de quince (15) días corridos.

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

IF-2026-32338951-GCABA-SSPMA

Escaneado con CamScanner

6. Destino. Las Partes acuerdan que el LOCATARIO ocupa el Inmueble con destino explotación comercial como establecimiento geriátrico y hogares para adultos mayores, quedando expresamente prohibido la modificación del mismo. Las Partes acuerdan que en el Inmueble no podrán haber animales, llevarse a cabo actividades que provoquen olores nocivos o molestos y/o ruidos o vibraciones fuertes o molestas. Asimismo, el LOCATARIO deberá mantener el inmueble en buen estado de aseo y conservación, realizando el correspondiente mantenimiento preventivo en poda de césped y vegetación, así como también fumigaciones respectivas. Está terminantemente prohibido modificar la fachada y frente del inmueble, por gozar de protección histórica, así como también talar árboles que se encuentran dentro del inmueble, permitiéndose la poda de seguridad preventiva. Las mejoras que el LOCATARIO hiciera, de cualquier naturaleza que fueren, quedarán en beneficio exclusivo del Inmueble sin compensación alguna para el LOCATARIO. Las reformas a realizar deberán contar con la previa aprobación escrita del LOCADOR, y tendrán como objeto hacer viable el fin propuesto y no podrán poner en riesgo la estructura del edificio, siendo de entera responsabilidad del LOCATARIO los daños y perjuicios que pudieran ocasionar durante la ejecución de los mismos. Tampoco podrá el LOCATARIO tener en el Inmueble animales, cosas que pudieran afectar la seguridad de las personas, objetos e instalaciones, ni realizar actos que contrarían las normas municipales vigentes. El LOCATARIO es responsable por los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse provenientes de obras a realizarse en el ámbito locado.

7. Gastos del Inmueble: Los gastos de luz (cliente Edesur: 711843 - 73082076), gas (Metrogas: 40000078807), Aguas Argentinas (Aysa: 534427), alumbrado, barrido y limpieza (0149704 - 03) y cualquier otra tasa o impuesto que se cree en el futuro durante el término de la locación, así como también cualquier otro servicio serán por cuenta y a cargo exclusivo del LOCATARIO, debiendo remitir al LOCADOR los comprobantes de pago de los mismos en el momento de abonar el alquiler. La falta de pago de cualquiera de los mencionados rubros, será considerado como falta de pago del alquiler con sus mismos efectos y consecuencias, incluidas el pago de los intereses compensatorios y punitorios fijados en el presente contrato, e independientemente de lo establecido por los entes recaudadores y las prestaciones de los servicios. La falta de entrega de los comprobantes originales debidamente cancelados en el momento del pago de los alquileres, transcurridos 2 (dos) meses consecutivos de su incumplimiento causará la rescisión de este Contrato sin derecho a indemnización a favor del LOCATARIO. El LOCATARIO deberá realizar los trámites necesarios para transferir a su nombre los servicios de luz y gas, dentro del plazo de 30 (treinta) días desde el comienzo de la locación; en caso contrario, el LOCADOR podrá exigir el inmediato desalojo del Inmueble.

8. Desocupación. En caso que el LOCATARIO abandonare el Inmueble o depositar las llaves judicialmente, el LOCATARIO se obliga a pagar el alquiler hasta el día en que el juzgado otorgue la posesión real y efectiva del Inmueble al LOCADOR, quedando a salvo los derechos de éste de exigir el cumplimiento de este Contrato. La previsión precedente es sin perjuicio de lo establecido en otras Cláusulas de este Contrato. Las Partes acuerdan que para el caso de abandono manifesto de la locación del Inmueble, el LOCADOR podrá ingresar al Inmueble, con testigos y/o oficial público, a tomar razón del estado del Inmueble, debiendo realizar prolijo inventario de los bienes del LOCATARIO, constituyéndose en depositarios de los bienes muebles propiedad del LOCATARIO, que pudieran hallarse en el lugar por el término de 3 (tres) meses contados desde el día de practicarse la diligencia. Vencido el plazo del depósito, se entenderá que el LOCATARIO ha renunciado voluntariamente a los efectos de su pertenencia. El LOCADOR podrá continuar con la tenencia provisoria del Inmueble hasta el

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

Escaneado con CamScanner

pronunciamiento judicial que corresponda. Los gastos emergentes del abandono del Inmueble serán a cargo del LOCATARIO. La constancia de la entrega del Inmueble desocupado y sus llaves sólo será válida si la misma es extendida por escrito por el LOCADOR.

9. Exoneración de Responsabilidad del LOCADOR: Las Partes acuerdan expresamente que el LOCADOR no asume responsabilidad de ninguna naturaleza por los daños que el LOCATARIO y/o terceros que se encuentren dentro y/o fuera del Inmueble puedan sufrir en sus personas y/o bienes, sean éstos acaecidos por, o en razón de, el uso del Inmueble. Por lo tanto, el LOCADOR no tiene ni tendrá responsabilidad alguna por los daños y/o perjuicios que pudiere sufrir el LOCATARIO y/o terceros, ya sea dentro y/o fuera del Inmueble, cualquiera fuera la naturaleza y/o gravedad de los mismos. La responsabilidad por daños causados por el LOCATARIO a terceros, así como por el uso del Inmueble, es asumida exclusivamente por el LOCATARIO, a quien le cabe, por lo tanto, el deber de indemnizar, de forma tal que, en el hipotético caso que el LOCADOR fuera llamado a juicio para responder por tales daños, el LOCATARIO se harán cargo en forma integra y total del pasivo emergente, obligándose irrevocablemente a comparecer en juicio por la acción iniciada. En consecuencia, el LOCATARIO se obliga a mantener indemne e indemnizar al LOCADOR por cualquier reclamo y/o demanda y/o sanción que se originare como consecuencia del uso del Inmueble por parte del LOCATARIO y/o terceros. Asimismo, el LOCADOR no será responsable en caso de destrucción total o parcial del Inmueble, inundaciones, obstrucciones, filtraciones, desprendimientos provenientes de roturas, desperfectos de caños, paredes o techos o cualquier otro siniestro producido en el Inmueble aunque provenga de terceros y/o sea casual o intencional, por lo que el LOCADOR no se hará cargo de tales daños y/o gastos en ningún caso. Los gastos devengados para reparar los deterioros producidos por cualquier causa y/o motivo por el LOCATARIO será por cuenta exclusiva del LOCATARIO, eximiéndose al LOCADOR de dichos gastos. El LOCATARIO reconoce al LOCADOR el derecho de practicar cuantas inspecciones al Inmueble el mismo considere convenientes y/o necesarias (las "inspecciones"), a fin de controlar el estado del Inmueble, y verificar el cumplimiento de las obligaciones asumidas en este Contrato por parte del LOCATARIO. Las Inspecciones serán realizadas por el LOCADOR o por personal autorizado por éste.

10. Restitución. El día 30 de Noviembre de 2030, a las 10 horas, sin interpelación alguna el LOCATARIO restituirá al LOCADOR el inmueble, en perfectas condiciones, desocupado, con todos sus accesorios, y libre de ocupantes, caso contrario incurrirá como "cláusula penal" en la suma diaria de DOSCIENTOS DÓLARES BILLETES ESTADOUNIDENSES ($ 200.-) físicos, exigible por adelantado, al que se adicionará el último canon locativo mensual, durante todo el tiempo que permanezca en mora, o sea hasta la devolución efectiva de la unidad locada, pactándose para su cobro, el "procedimiento judicial ejecutivo". Queda establecido que el pago de las sumas previstas en esta cláusula no eximirá al LOCATARIO de su obligación de restituir la unidad, toda vez que la ejecución de esta cláusula no implica reconducción ni continuación del presente contrato. En todos los casos de incumplimiento de obligaciones con plazo, la mora será automática, sin necesidad de intimación previa. El LOCATARIO deberá justificar la restitución del inmueble locado mediante la entrega de las llaves de la propiedad con documento escrito emanado del LOCADOR que se formalizará mediante Acta de restitución del inmueble y entrega de llaves. El acta contendrá la fecha y hora de entrega, detallará el estado del inmueble locado, el estado de las obligaciones contractuales y constará la devolución total o parcial del depósito de garantía. Si las llaves fueran consignadas, el LOCATARIO adeudará los alquileres, cláusula penal e intereses correspondientes hasta el día en que el LOCADOR acepte la

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

IF-2026-32338951-GCABA-SSPMA

Escaneado con CamScanner

consignación o se le otorgue judicialmente la posesión definitiva del inmueble. La tolerancia del LOCADOR con cualquier incumplimiento del LOCATARIO no significará renuncia a los derechos que se le acuerde por el presente o el Código Civil y Comercial.

11. Desalojo. Si el LOCATARIO diere motivo a que se promueva el juicio de desalojo, deberán pagar desde la iniciación del juicio y hasta que el LOCADOR obtenga el recupero del inmueble una suma del CINCO POR CIENTO (5%) diario, sobre el monto total del contrato, además del monto del canon de locación mensual. Ello sin perjuicio de lo pactado en las cláusulas precedentes. Si el LOCATARIO incurriera en mora en la restitución del bien, la totalidad de las costas, costos y honorarios serán por cuenta del LOCATARIO. Asimismo si el LOCATARIO se ausentare dejando el inmueble abandonado, el LOCADOR podrá retornar la tenencia del mismo sin necesidad de acción legal, bastando la simple manifestación por medio fehaciente y constatando el abandono por ante escribano público. En todos los casos el procedimiento procesal será de juicio ejecutivo.

12. Reparaciones y mejoras. Todo arreglo o reparación de simple mantenimiento, mejoras útiles y/o suntuarias se encuentran a cargo y a exclusiva costa del LOCATARIO, debiendo proceder a notificar previamente al LOCADOR a efectos que éste evalúe su pertinencia y juzgue necesaria la realización de una inspección a efectos de garantizar la integridad del bien locado. Toda mejora quedará en beneficio del inmueble locado, resultando inseparable del mismo al momento de la restitución.

13. Obligaciones adicionales por parte del LOCATARIO: El LOCATARIO se obliga a realizar los arreglos, reparaciones y reformas a su costo detallados en el Anexo II, dentro de un plazo de 180 días desde la suscripción del presente contrato. El LOCADOR luego del vencimiento de dicho plazo podrá realizar una visita del inmueble a efectos de comprobar el cumplimiento de dichas obligaciones y autorizar las correspondientes bonificaciones establecidas en la cláusula tres. En caso contrario se considerará Incumplimiento contractual grave, teniendo el LOCADOR la potestad de rescindir el contrato de locación por exclusiva culpa del LOCATARIO, debiéndose abonar los correspondientes daños y perjuicios ocasionados.

14. Cláusula de Prioridad de Renovación. Las Partes acuerdan expresamente que, siempre que el LOCATARIO hubiere cumplido Integramente todas las obligaciones asumidas en el presente Contrato —incluyendo el pago puntual del canon locativo, tributos, servicios y el debido mantenimiento del Inmueble—, el LOCATARIO gozará de un derecho preferente de renovación de la locación al vencimiento del plazo contractual. El LOCATARIO podrá ejercer dicho derecho renovando la locación por un nuevo período de treinta y seis (36) meses, contados desde la fecha de finalización del presente Contrato, estableciéndose para dicha renovación un valor locativo mensual de DÓLARES ESTADOUNIDENSES DOCE MIL (USD 12.000). La renovación aquí prevista quedará supeditada a la conformidad expresa del LOCATARIO, quien deberá manifestar su aceptación 90 días antes a la finalización del plazo locativo.

15. Incumplimiento del LOCATARIO. Las Partes acuerdan que la mora del LOCATARIO en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por el mismo en este Contrato -previa intimación fehaciente del LOCADOR otorgando un plazo de diez (10) días hábiles para subsanar el incumplimiento— facultará al LOCADOR a: (i) considerar sin más a este Contrato resuelto por culpa exclusiva del LOCATARIO; y (ii) iniciar las acciones pertinentes contra el LOCATARIO para la obtención del desalojo y el cobro de las sumas adeudadas bajo este

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Socio Gerente

Escaneado con CamScanner

Contrato. Las Partes acuerdan expresamente que el corte, la interrupción o cancelación del suministro de cualquiera de los servicios afectados al Inmueble por falta de pago y/o por cualquiera otra causa imputable al LOCATARIO será considerada causal de incumplimiento de este Contrato. Las Partes acuerdan que el LOCADOR estará facultado a adoptar las medidas previstas en esta Cláusula, todo ello sin perjuicio de los demás derechos que la ley o este Contrato confieren al Locador, en caso de incumplimiento por parte del LOCATARIO. El LOCADOR se reserva expresamente el derecho de reclamar al LOCATARIO los daños y perjuicios que pudieren corresponder en caso de incumplimiento de este Contrato.

16. Depósito en Garantía. El LOCATARIO, en garantía del fiel cumplimiento de todas sus obligaciones asumidas bajo este Contrato, entrega en este acto al LOCADOR, el importe de USD 12.000 (DOLARES ESTADOUNIDENSES DOCE MIL) en calidad de depósito (el "Depósito"). A la restitución del inmueble locado el LOCADOR devolverá al LOCATARIO este depósito de garantía, sin actualización alguna, una vez canceladas todas las obligaciones pendientes de pago, así como también habiéndose verificado el estado de conservación del Inmueble. En caso que el LOCATARIO, al momento de restituir el inmueble locado, no presentare libre de deuda y/o haya cancelado obligaciones a su cargo pendientes de pago o cumplimiento, como servicios, Aysa y/o otros, reparaciones entre otros, el LOCADOR podrá retener del depósito el valor de la última liquidación de los servicios y/o expensas impagas y/o el valor estimado para su realización.

17. Garantía. El Sr. Carlos Alberto Palacio Aliaga, D.N.I. N° 13.680.236, el Sr. Sebastián Adolfo Palacio Rius D.N.I. N° 33.557.843 y su conyuge la Sra. Mariangeles Ghirardi Bolsón D.N.I. 33.317.514, constituyendo domicilio en JULIÁN ALVAREZ 1351, 3, OF. 15, CABA, se constituyen en codeudores y fiadores solidarios, lisos, llanos y principales pagadores de todas las obligaciones del LOCATARIO establecidas en este Contrato, el que declaran conocer integramente, y en todas sus partes, renunciando al beneficio de excusión y división, obligaciones estas que subsistirán aún vencido el plazo de la locación y hasta que el LOCATARIO entregue el Inmueble a total satisfacción del LOCADOR, garantizando igualmente el pago de los honorarios y gastos de los juicios que se promuevan contra el LOCATARIO por desalojo, posesión judicial, daños y perjuicios, desperfectos y cobro de alquileres y toda suma que resulte impaga por el LOCATARIO al LOCADOR con causa en este Contrato. La fianza subsistirá aún vencido el término de este Contrato y hasta tanto el LOCATARIO permanezca en la propiedad, comprometiéndose los fiadores a pagar los alquileres a la simple presentación de los recibos, si el LOCATARIO no lo hiciera en las fechas pactadas, respondiendo con todo su patrimonio. Sin perjuicio de responder con todo su patrimonio, los fiadores afectan especialmente a la presente fianza los presentes inmuebles de su propiedad:

a) Carlos Alberto Palacio Aliaga el inmueble identificado como UF 12 Polígono cero cero- doce cuartel cuarto - Partido de Pilar frente a calle Las Truchas s/n Club de Campo Marinas del Pilar, identificado con la nomenclatura catastral Circunscripción IV, Sección H, Fracción XLV, Parcela 4, Subparcela 12- Polígono 00- 12, certificado catastral 57498235.

b) Sebastián Adolfo Palacio Rius D.N.I. N° 33.557.843, la Sra. Mariangeles Ghirardi Bolsón D.N.I. 33.317.514 la propiedad identificada como UF 15, ubicada en Julián Álvarez 1349/1351, Piso 3°, Nomenclatura catastral Circunscripción 18, Sección 19, Manzana 11, Parcela 12, Partida 1.445.011- 05, matrícula FR18- 5031/15.

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

Escaneado con CamScanner

Por su parte el Sr. Carlos Alberto Palacio Rius, D.N.I. N° 30.602.890, otorga en garantía del presente contrato el inmueble de su propiedad identificado como UF 80 Polígono cero cero-ochenta cuartel cuarto - Partido de Pilar frente a calle Las Truchas s/n Club de Campo Marinas del Pilar, identificado con la nomenclatura catastral Circunscripción IV, Sección H, Fracción XLV, Parcela 4°, Subparcela 80- Polígono 00- 80, matrícula 70136/80.

En caso de ser vendidos y/o embargados, o resultaren inhibido el o los fiadores o se presentaren a concurso de acreedores o quebrare, el LOCATARIO se obliga a presentar otro garante a satisfacción del LOCADOR que sea titular de un inmueble también a satisfacción del LOCADOR, en el plazo de 10 (diez) días hábiles de ocurrida alguna de las circunstancias mencionadas, bajo apercibimiento de rescisión del Contrato de pleno derecho sirviendo el presente convenio de desocupación.

18. Prohibición de Ceder. Queda prohibido al LOCATARIO ceder total o parcialmente el uso del Inmueble, o subarrendarlo total o parcialmente, así como ceder los derechos y obligaciones emergentes de este Contrato.

19. Facultad para Ceder. El LOCADOR podrá ceder total o parcialmente este Contrato o los derechos emergentes del mismo, por cualquier razón, sin que para ello se requiera el previo consentimiento del LOCATARIO.

20. Impuestos. Las Partes acuerdan que en caso de ser aplicable a este Contrato el Impuesto de Sellos y/o el Impuesto al Valor Agregado y/o cualquier otro impuesto, tasa, o contribución, sea el mismo de carácter nacional, provincial o municipal, el/los mismo/s serán afrontado/s y pagado/s exclusivamente y en forma íntegra por el LOCATARIO.

21. Notificaciones. Para los todos efectos legales, los firmantes constituyen los siguientes domicilios especiales, en los que serán válidas todas las notificaciones, solicitudes, intimaciones y otras comunicaciones que se realicen, aunque los interesados no vivan o se encuentren en ellos, los cuales podrán ser modificados mediante previa notificación fehaciente a la otra Parte:

El LOCADOR en la calle Pasteur N° 633 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, correo electrónico: inmuebles@amia.org.ar
El LOCATARIO en la calle San Nicolás 159, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, correo electrónico: residenciasannicolas@hotmail.com
Los Fiadores en Julian alvarez 1351, 3, 15, CABA, correo electrónico: palacioriuss@gmail.com

22. Ley y Jurisdicción Aplicables. La validez, vigencia e interpretación de este Contrato se regirán exclusivamente por las leyes de la República Argentina. Las Partes solucionarán de buena fe, por medio de consulta mutua, toda cuestión o disputa que surja de o en relación con este Contrato y tratarán de llegar a un acuerdo satisfactorio sobre dichas cuestiones o disputas. En caso de no arribarse a una solución de acuerdo a lo establecido precedentemente, las Partes acuerdan expresamente que cualquier controversia será sometida a la jurisdicción exclusiva de los tribunales ordinarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, renunciando expresamente las Partes a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponder.

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, las Partes suscriben los ejemplares de ley de este Contrato de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento de este Contrato.

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

Escaneado con CamScanner

REGISTRO DE FIRMAS

RESIDENCIA SAN NICOLAS SRL.

MARTIN FLORES

SOCIO GERENTE.

CARLOS ALBERTO PALACIO ALIAGA

SEBASTIAN PALACIO

MARIANGEL GHIRARDI

CARLOS PALACIO RIUS

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L
Martin Flores
Socio Gerente

Escaneado con CamScanner

Anexo II

Remodelación y adecuación del edificio de la calle Baldomero Fernández Moreno 2150 CABA

Adecuación edilicia al uso de residencia de adultos mayores en dormitorios, sanitarios, administración, enfermería, estar, cocina, comedores y exteriores, y las instalaciones para ese fin.
Instalación sanitaria: demolición de la existente y construcción de un baño de mujeres de 5 inodoros, 4 lavatorios, un baño para hombres con 4 inodoros, 3 lavatorios y 4 mingitorios.
Sector de duchas, 5 duchas comunes, 1 para silla de ruedas y un baño para discapacitados.
Adecuación de sanitarios y kitchen para enfermería y sanitarios para limpieza.
Instalación eléctrica: se adecuará al equipamiento con tableros seccionales por sectores, de acuerdo a normas.
Cambio de pisos y colocación de revestimientos nuevos donde se requiera.
Adecuación y puesta en marcha del sector de cocina.
Dormitorios: se cambiaran puertas según mande el equipamiento y se colocarán puertas de ancho de 0.90m donde se requiera.
En sectores de estar y comedor equipamiento.
En los interiores pintura en cielorrasos, muros y carpinterías.

DD
MS

FIRMA/S CERTIFICADA/S
CON FOJAS N° FO 2040184
ANEXOS N° FO 044211163
Bs. As. 1 de Dic. de 2025

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

Scanned with CamScanner

Escaneado con CamScanner

COLEGIO DE ESCRIBANOS
CIUDAD DE BUENOS AIRES
CAPITAL FEDERAL - REPÚBLICA ARGENTINA

ACTA DE CERTIFICACION DE FIRMAS
LEY 404

LLA SLESINGER
MATRICULA
1631
ESCRIBANA

ANEXO

F 004421163

Buenos Aires, 4 de Diciembre de 2025. En mi carácter de escribano Verena Paula SLESINGER, Escribana titular del Registro 1949 de Capital Federal CERTIFICO: Que la/s Firmas que obra/n en el documento que adjunto a esta foja, cuyo requerimiento de certificación se formaliza simultáneamente por ACTA número 159 del LIBRO número 53, es/son puesta/s en mi presencia por la/s persona/s cuyo/s nombre/s, documento/s de identidad y justificación de identidad se indican: **Martin FLORES**, DNI: 36.819.394; **Carlos Alberto PALACIO ALIAGA**, DNI: 13.680.236; **Sebastian Adolfo PALACIO RIUS**, DNI: 33.557.843; **Mariangel GHIRARDI BOLSON**, DNI: 33.317.514; **Carlos Alberto PALACIO RIUS**, DNI: 30.602.890. Justificando sus identidades mediante la exhibición de los documentos idóneos referidos; quienes manifiestan intervenir: el primero: en nombre y representación de la sociedad que gira en esta plaza bajo la denominación de **"RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L."**, dom. San Nicolás 159, CABA, en su carácter de Socio Gerente de la misma, según lo acredita con: 1) Contrato Social de elevado a escritura del 20/9/2016, pasada ante la Escribana de esta Ciudad, Gabriela Elena Grin, al F°195 del Registro 997 a su cargo, inscripta en IGJ el 26/10/2016 bajo el N° 10490, L°150 de SRL; 2) Cesión de Cuota y Designación de Gerente, elevado a escritura del 10/12/2021, pasada ante el Escribano de esta Ciudad, Patricio Hector Caraballo, al F°1639 del Registro 2190 a su cargo, inscripta en IGJ el 5/1/2022 bajo el N°172, L°165 de SRL; 3) Cesión de Cuota, Designación de Gerente y Renuncia de Gerente por Instrumento Privado del 3/7/2025, inscripto en IGJ el 13/8/2025 bajo el N°8558, L°176 de SRL y 4) Designación de Gerente y Ratificación de Gerente por Acta del 13/10/2025, inscripta en IGJ el 22/10/2025 bajo el N°11604 del L°177 de SRL, con facultades suficientes que tuve a la vista, asegurando el compareciente la plena vigencia de su cargo. Los cuatro últimos comparecientes intervienen por sí.- El documento cuyas firmas se certifica consiste en Contrato de Locación.- La presente

Scanned with CamScanner

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

IF-2026-32338951-GCABA-SSPMA

Escaneado con CamScanner

F 004421163

certificación no juzga sobre el contenido y forma del documento y se extiende en Sello F020401849 y Anexo F004421163.-



RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

IF-2026-39388951-GCABA-SSPMA

Scanned with CamScanner

Escaneado con CamScanner

Correo de AMIA - Contrato Baldomero Fernandez

Informe de auditoría final 2025-12-03

Fecha de creación:	2025-12-03
Por:	Firmas Inmuebles (firmasinmuebles@amia.org.ar)
Estado:	Firmado
ID de transacción:	CBJCHBCAABAAGJFW9VS8TLEyNsPLb-qLT_hhKORTxt-c

Historial de "Correo de AMIA - Contrato Baldomero Fernandez"

Firmas Inmuebles (firmasinmuebles@amia.org.ar) ha creado el documento.
2025-12-03 - 13:00:59 GMT- Dirección IP: 200.68.107.50.

El documento se ha enviado por correo electrónico a ddanon@amia.org.ar para su firma.
2025-12-03 - 13:17:00 GMT

ddanon@amia.org.ar ha visualizado el correo electrónico.
2025-12-03 - 16:17:14 GMT- Dirección IP: 74.125.210.33.

El firmante ddanon@amia.org.ar firmó con el nombre de Daniel Danon
2025-12-03 - 16:19:12 GMT- Dirección IP: 181.106.134.25.

Daniel Danon (ddanon@amia.org.ar) ha firmado electrónicamente el documento.
Fecha de firma: 2025-12-03 - 16:19:14 GMT. Origen de hora: servidor.- Dirección IP: 181.106.134.25.

El documento se ha enviado por correo electrónico a msobol@amia.org.ar para su firma.
2025-12-03 - 16:19:16 GMT

msobol@amia.org.ar ha visualizado el correo electrónico.
2025-12-03 - 16:57:26 GMT- Dirección IP: 104.28.63.8.

El firmante msobol@amia.org.ar firmó con el nombre de MS
2025-12-03 - 17:36:26 GMT- Dirección IP: 186.143.203.77.

MS (msobol@amia.org.ar) ha firmado electrónicamente el documento.
Fecha de firma: 2025-12-03 - 17:36:28 GMT. Origen de hora: servidor.- Dirección IP: 186.143.203.77.

El documento se ha enviado por correo electrónico a oarmoza@amia.org.ar para su firma.
2025-12-03 - 17:36:29 GMT

AMIA | Powered by Adobe Acrobat Sign

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

Scanned with CamScanner

IF-2026-32338951-GCABA-SSPMA

Escaneado con CamScanner

oarmoza@amia.org.ar ha visualizado el correo electrónico.
2025-12-03 - 20:19:23 GMT- Dirección IP: 74.125.210.34.

El firmante oarmoza@amia.org.ar firmó con el nombre de Luis Osvaldo Armoza
2025-12-03 - 20:55:44 GMT- Dirección IP: 200.68.107.50.

Luis Osvaldo Armoza (oarmoza@amia.org.ar) ha firmado electrónicamente el documento.
Fecha de firma: 2025-12-03 - 20:55:46 GMT. Origen de hora: servidor.- Dirección IP: 200.68.107.50.

Documento completado.
2025-12-03 - 20:55:46 GMT

AMIA | Powered by Adobe Acrobat Sign

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

Escaneado con CamScanner

INFORME DE DOMINIO
BALDOMERO FERNANDEZ
MORENO 2150

MINISTERIO DE JUSTICIA
DE LA NACION
REGISTRO DE LA
PROPIEDAD INMUEBLE

Entrada E0001369912026 - 08/01/2026

Código de Seguridad cqPUVP5T

Valor $ 18.000,00

RPI Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal

- LEY 17050 -

SOLICITUD DE INFORME (Artículo 27 - Ley 17.801) (*)

1	2	3	4	5	6

>>> Instrucciones sobre el uso al dorso del presente <<<

1 Destino del Informe **CONTRATO DE LOCACION**

2 Información que se solicita **DOMINIO Y GRAVÁMENES**

3 Ubicación del inmueble

BALDOMERO FERNANDEZ MORENO 2138 Y 2150 ENTRE LAUTARO Y CAMACUA

Tratándose de propiedad horizontal, consignar el número de unidad funcional de acuerdo al Reglamento de Copropiedad.

4 MATRÍCULA **5-17510**	Zona	Manzana	Lote	Finca
Nomenclatura Catastral			T°	T°	T°
C 5 S 48	Unidad Funcional		F°	F°	F°
M 138 P 3 A	Unidad Complementaria				

5 Personas físicas

Apellidos	Apellido materno
Nombres	Tipo y N° Doc.:
Apellidos	Apellido materno
Nombres	Tipo y N° Doc.:

6 Personas jurídicas / Nombre completo independientemente de la sigla utilizada

ASOCIACION MUTUAL ISRAELITA ARGENTINA COMUNIDAD DE BUENOS AIRES

Domicilio

Inscrip. IGJ / RPC / otras. C.U.I.T.

7 Observaciones

Solicitante **SLESINGER VERENA PAULA**	Firma y Sello
Domicilio **PARANA 690 2 "B"**	
Teléfono	
Email:vslesinger@hotmail.com	

(*) MARCAR CON CLARIDAD QUE TIPO DE INFORME SE SOLICITA Y UTILIZAR UN FORMULARIO POR CADA PEDIDO. VER INDICACIONES AL DORSO.

WEB Cod. 236

Este trámite está FIRMADO DIGITALMENTE. Puede comprobar su autenticidad ingresando en https://informes.dnrpi.jus.gob.ar/sipol/SolicitudDeinforme/ObtencionDeTramite. Deberá proporcionar los datos "Entrada" y "Código de Seguridad" que se encuentran en la cabecera de esta página.

IF-2026-32338951-CGABA-SSDMA

APODERADA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

Escaneado con CamScanner

SOLO PARA USO INTERNO DEL R.P.I.

USQUEDAS

Zona	T°	F°	Año	Circ. / Sec. / Manz. / Parcela	Firma y sello
					Fecha

9 Se informa

10 El presente despacho consta de ..... fojas

FECHA	FIRMA Y SELLO
	SPADAFORE ANTONELLA AILEN Publicidad R.P.I. 08/01/2026 11:47:38 a.m.-Serie:202600000015668

(*) MARCAR CON CLARIDAD QUE TIPO DE INFORME SE SOLICITA Y UTILIZAR UN FORMULARIO POR CADA PEDIDO.

1. Se solicita para conocer la situación jurídica registral del inmueble al día anterior a la presentación del informe. Consignar el nombre de la persona física o jurídica (Rubro 5 ó 6), los datos de inscripción del dominio (Rubro 4) y la ubicación del inmueble (Rubro 3). En caso de tener que consignar más de dos titulares de dominio continuar en Rubro 7.

2. Se solicita para consultar en el Registro de Anotaciones Personales, por Inhibiciones y/o por Cesiones de Acciones y Derechos Hereditarios. Utilizar un formulario por persona, indicando en el Rubro 2 si se solicita informe por Inhibiciones, por Cesiones ó por ambas. En el caso en que no se consignare la opción en el formulario, se expedirá por Inhibiciones únicamente. Para personas físicas consignar apellido y nombre completos y Documento de Identidad. En caso de ser extranjero residente, Documento de Identidad o Pasaporte. Para extranjeros no residentes, tipo y Documento de Identidad según la ley del País de residencia o Pasaporte. En todos los casos consignar apellido materno, si se conociere. Para personas jurídicas consignar el nombre completo con el que conste en los respectivos registros, número de inscripción registral, cuando corresponda, y domicilio social.

3. Se solicita para conocer los inmuebles registrados a nombre de una persona física o jurídica en el índice de Titulares de Dominio. Utilizar un formulario por cada persona. Para personas físicas, consignar, en Rubro 5, nombre/s, apellido/s y Documento de Identidad. Para personas jurídicas, consignar, en Rubro 6, denominación social ó nombre completo con el que conste en los respectivos registros.

4. Se solicita para conocer sólo el dato de inscripción dominial. Consignar, únicamente, la ubicación del inmueble y en caso de conocerse, piso y/o Unidad Funcional (Rubros 3 y 4).

5. Se solicita para conocer la frecuencia de solicitudes de informes número 1 requeridos en los últimos 90 días. Completar Rubro 4.

6. Se solicita para obtener el resultado de los informes 4 y 1 en forma conjunta, consignando la ubicación del inmueble y al titular de dominio. Tratándose de inmuebles afectados al Régimen de Propiedad Horizontal, indicar unidad funcional y piso.

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

Escaneado con CamScanner

1 CIRC	MATRICULA N°	SUBMAT	6 COD	TITULARIDAD SOBRE EL DOMINIO	7 COD	GRAVAMENES, RESTRICCIONES E INTERDICCIONES	8 COD	CANCELACIONES
5	17510			01 ASIENTO 1- DOMINIO 07 ASOCIACION MUTUAL ISRAELITA ARGENTINA COMUNIDAD DE BUENOS AIRES *Domic. Pasteur 633 Insc. 16 Abr.1956 Est. Aprob. Pen. Decreto N° 5906-A. vecina de cap. fed* 39 DONACION Por la presente se aclara que en su oportunidad se realizo unificacion de parcela Esc. Rubinson Reg. 510 Cap.Fed. S/Cert. 72002 *S/Escrit. 05 May. 1987 N. 104 Presentacion 60499 *04 Jun.1987				

26 JUN 1987

V° B°

SIGUE EN LA HOJA N°

presente trámite consta de 4 imágen/es y ha sido firmado digitalmente. Registro de la Propiedad Inmueble.

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

IF-2026-32338951-GCABA-SSPMA

Escaneado con CamScanner

MINISTERIO DE EDUCACION Y JUSTICIA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

406298 5-17510-0

1 MATRICULA Nº	3 CALLE y Nº o CALLE y Nº esquina CALLE y Nº (y ENTRECALLES)	*5	*48	*138	*3-A.
5 17510	03 -BALDOMERO FERNANDEZ MORENO- 2138/50- Y -PRIMERA JUNTA- 2149- ENT. -LAUTARO- Y -CAMACUA*	CIRC.	SECCION	MANZANA	PARCELA

CIRC.	Nº	SUBMAT.	COD	4 MEDIDAS Y LINDEROS
5	17510		52	0002 S/MENS. 34 M. 63 CM. de fte. al N. linea JA. sobre calle Baldomero Fernandez Moreno, 8 M. 65 CM. en su otro fte. al S. linea FG. sobre la calle Primera Junta, su costado E. se compone de linea AB. que mide, 69 M. 45 CM. lindando con las parcelas 2, 33, 32, 31, 30, 29 y 28, desde alli un martillo en contra dividido en tres tramos, el 1º linea BC. de 8 M. 13 CM. el 2º linea CD. de 08 CM. y el 3º linea DE. de 8 M. 77 CM. lindando con la parcela 27, y desde alli hasta dar con el fte. al S. linea EF. 34 M. 60 CM. lindando con la parcela 21 y su costado O. dividido en tres tramos a saber, linea IJ. de 69 M. 30 CM. lindando con las parcelas 4, 8, 9, 10, 11, 12 y 13, desde alli un martillo en contra linea HI. de 9 M. 03 CM. y finalmente linea GH. que mide, 34 M. 83 CM. cerrando la figura lindando con las parcelas 14 y 19-A. Medidas angulares, Ang. A. 89 grados 42 minutos, Ang. B. 90 grados 18 minutos, Ang. C. 270 grados, Ang. D. 90 grados, Ang. E. 270 grados, Ang. F. 90 grados, Ang. G. 90 grados 85 minutos, Ang. H. 269 grados 55 minutos, Ang. I. 89 grados 42 minutos y Ang. J. 90 grados 18 minutos
			53	0003 PLANO CARACTERISTICO M. 401/86

5 ANTECEDENTE DOMINIAL

50 0004 P. ZS. 1068/114/115 13/103/104

CONTINUA AL DORSO
EN LAS HOJAS Nos.

5-17510
E.60499
3/10/87

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

Escaneado con CamScanner

G O B I E R N O DE LA C I U D A D DE B U E N O S A I R E S

"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires"

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número: IF-2026-32338951-GCABA-SSPMA

Buenos Aires, Miércoles 15 de Julio de 2026

Referencia: S/Contrato de locación-Baldomero Fernandez Moreno

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 17 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.15 13:36:46 -03:00

Micaela González Flor
Asistente administrativo
SUBSECRETARIA DE PERSONAS MAYORES
MINISTERIO DE DESARROLLO HUMANO Y HABITAT

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.15 13:36:50 -03:00

CONTRATO DE LOCACION COMERCIAL SAN NICOLÁS 159

En la ciudad autónoma de Buenos Aires, al día 01 de octubre de 2025, por una parte, el **Sindicato de Obreros y Empleados de la Madera de la Capital Federal**, con domicilio en la Avenida Díaz Vélez 3565 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en este acto representado por el Sr. Roberto Osvaldo Villalba DNI 7.792.975 y el Sr. Oscar Antonio Candido DNI 5.219.199, en adelante denominado **EL LOCADOR**, y por la otra **Residencia San Nicolas S.R.L** con domicilio en la calle San Nicolas 159, en este acto representado por el Sr. Nicolas Alvarez Fanego, DNI 34.683.827, CUIT 20-34683827-3, en adelante denominado **EL LOCATARIO**, convienen celebrar el presente contrato de locación comercial que se regirá por las cláusulas y condiciones que a continuación se detallan:

1°) Objeto**:** EL LOCADOR da en locación AL LOCATARIO el inmueble sito en la calle San Nicolas 159, de esta ciudad Autónoma de Buenos Aires, para destinarlo exclusivamente a local de comercio dentro del ramo de Geriátrico, quedando expresamente prohibido otro destino, que el mencionado.

2°) Plazo**:** El presente contrato será por el plazo de seis (6) años, a contar a partir del día 01 de octubre de 2024, y finalizará el día 30 de septiembre de 2030, con la posibilidad de efectuar una nueva renovación vencido el presente acuerdo. Las partes dejan asentada la intensión de ampliar el presente contrato por dos (2) años más desde la fecha de su vencimiento, previa conversación y arriba de un acuerdo, donde dejaran asentados en su caso los nuevos cánones locativos para el nuevo periodo.

3°) Precio**:** El monto inicial de alquiler convenido de común acuerdo es de $ 1.200.000.- (PESOS UN MILLON DOSCIENTOS MIL), los meses de Octubre y Noviembre y $ 1.400.000 (UN MILLON CUATROCIENTOS MIL) para los meses de Diciembre 2024 y Enero 2025, pagaderos por período mensual adelantado entre los días 15 (quince) y 20 (veinte) de cada mes que se inicie. El mismo se hará efectivo en el Sindicato de Obreros y Empleados de la Madera, sito en la calle Díaz Vélez 3565 de esta ciudad Autónoma de Buenos Aires, de lunes a viernes, en el horario de 10 a 18 hs., o donde posteriormente lo indique EL LOCADOR en forma fehaciente. El mismo se actualizará utilizando por el índice de precios al consumidor (IPC), cada cuatro meses.

4°) Queda aclarado que si a posteriori de la firma del presente, las autoridades gubernamentales, autorizaren la actualización de los importes que abonan los locatarios por los periodos de alquileres, automáticamente se aplicara a este contrato el índice o mecanismo de actualización respectivo que entre en vigencia.

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

Escaneado con CamScanner

5°) El alquiler se pacta por períodos de mes entero y aunque la LOCATARIA se mudare antes de finalizar un mes ya empezado pagara íntegramente el alquiler que corresponda a ese mes.

6°) De acuerdo a lo establecido en el art. 1221 del Código Civil y Comercial, el contrato puede ser resuelto anticipadamente por el LOCATARIO después de transcurridos los primeros seis meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente al locador. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar al LOCADOR, en concepto de indemnización la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

7°) Obligaciones: EL LOCATARIO se obliga a a) no destinar lo arrendado a otro fin que el que ha sido expresamente establecido en el contrato, b) no hacer modificaciones en la propiedad sin previa autorización por parte del LOCADOR, c) a permitir AL LOCADOR o quien legalmente la represente, a la inspección del inmueble locado, cuando lo considere necesario, y permitirá la ejecución de todo trabajo necesario para su conservación y/o mejora que disponga EL LOCADOR, d) a depositar los residuos patológicos de modo que no alteren el bien locado, e) a tener a su cuenta y cargo la reparación por los desperfectos ocasionados en el inmueble por el uso de la actividad comercial a desarrollarse y conservará el buen funcionamiento de las instalaciones del inmueble, f) se compromete a pagar una póliza de 1° nivel en compañía de Seguro a favor de SOEM, amparando los riesgos de incendio edificio y responsabilidad civil.

8°) La LOCATARIA se obliga a no transferir, ni ceder, ni vender este contrato, so pena de rescindirse el mismo atento la prohibición establecida.

9°) Las reparaciones o modificaciones que efectuara LA LOCATARIA quedaran a beneficio de LA LOCADORA, sin derecho por parte de la LOCATARIA a retribución alguna, en tanto y en cuanto las mismas no puedan retirarse o separarse del inmueble sin generar daños en el mismo. La LOCATARIA dará inmediatamente cuenta a LA LOCADORA de cualquier desperfecto que sufriera la propiedad. - Son por cuenta y cargo exclusivo de la LOCATARIA la reparación por los desperfectos ocasionados por el uso de la finca locada.

10°) Por su parte, EL LOCADOR no se responsabiliza por los daños y perjuicios que le produzcan AL LOCATARIO o a su familiares o terceros, por las inundaciones, filtraciones, y desprendimientos provenientes de roturas o desperfectos de caños, techos o cualquier otro accidente producido en la propiedad. Asimismo, EL LOCADOR no se responsabiliza por la integridad física de los moradores de la propiedad ni de accidentes de cualquier naturaleza que ellos puedan padecer, tanto en el interior de la propiedad como en su vereda y jardines.

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

Escaneado con CamScanner

11°) Impuestos: EL LOCATARIO se obliga a abonar los servicios de luz (EDESUR), gas natural (METROGAS), agua (AYSA), tasa por Servicios Generales (TSG), teléfono (TELEFÓNICA DE ARGENTINA), que correspondan al inmueble locado, así como a traspasar la titularidad de los mismos AL LOCADOR al finalizar la locación. Asimismo, serán a su cargo las tasas, impuestos y contribuciones y seguros que haya que pagar por la explotación comercial y que recaigan sobre el inmueble, cuyos comprobantes de pago deberá adjuntar mensualmente al LOCADOR junto al de canon locativo.

12°) Todas las tasas, impuestos y contribuciones que haya que pagar por la explotación comercial y que recaigan sobre el inmueble serán única y exclusivamente a cargo del declaratorio.

13°) Incumplimiento: la falta de pago de dos periodos consecutivos de alquiler, producirá la resolución automática del contrato, a opción DEL LOCADOR, quien podrá demandar como pago de daños y perjuicios el pago inmediato del resto de la locación, hasta su finalización y sin perjuicio de solicitar el desalojo por la resolución operada. Asimismo, y con igual efecto, opera la resolución automática, en caso de falta de cumplimiento a cualquiera de las cláusulas del presente contrato.

14°) Si la LOCATARIA diera motivo por cualquier causa a que se le hiciera juicio por desalojo, se compromete a pagar desde la iniciación del juicio y hasta que el LOCADOR reciba las llaves de la finca, una suma igual al doble del alquiler acordado en el art.3 del presente contrato. La entrega de las llaves y la tenencia de la propiedad deberá justificarla la LOCATARIA por documento escrito emanado de LA LOCADORA, no admitiéndose otro medio de prueba.

15°) Ambas partes renuncian a todo fuero y jurisdicción que no sea el de los Tribunales Ordinarios de la Capital Federal. Queda establecido entre las partes y de acuerdo al art. 1208 del Código Civil y Comercial, sus concordantes y correlativos, la vía ejecutiva para el cobro de los alquileres atrasados, en los casos de mora, y para cualquier concepto como tasas, servicios pendientes, etc.

16°) Domicilio: los firmantes constituyen domicilios especiales en la siguiente forma: EL LOCADOR en Avenida Diaz Vélez 3565 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, EL LOCATARIO en la calle San Nicolás 159 CABA, donde se tendrán por validas todas las notificaciones que deban realizarse, como así también las diligencias que se practiquen.

La presente locación queda extendida en los ejemplares de ley, en un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha oportunamente indicados. Previa lectura del mismo lo ratifican con sus firmas todos los intervinientes, habilitándose con el sellado de ley correspondiente.

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

IF-2026-32339609-GCABA-SSPMA

Escaneado con CamScanner

NICOLAS ALVAREZ FANEGO RESIDENCIA SAN NICOLAS	OSCAR ANTONIO CANDIDO
	ROBERTO OSVALDO VILLALBA POR EL SINDICATO DE OBREROS Y EMPLEADOS DE LA MADERA DE LA CAPITAL FEDERAL.

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

Escaneado con CamScanner

PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA

2033

Treinta y [illegible]

A 018847283

DONACION.-UNION SINDICATOS DE IND/MAD.) ESCRITURA NUMERO MIL DOSCIEN
de la REP.ARGENTINA Y SINDICATO DE OBRE)
ROS DE LA MADERA DE CAPITAL FEDERAL.- -) TOS CINCO.-En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la Republica Argentina, a los -once- días del mes de octubre de mil novecientos setenta y tres, ante mi, Escribano Público Autorizante comparecen por una parte don Alfredo NORESE, argentino, casado titular de la Cedula de Identidad número seis millones/ / seiscientos quince mil setecientos setenta y dos, mayor de edad, y don Olegario SANDOVAL, argentino, casado, mayor de edad, titular de la Cedula de Identidad número un millón / / seiscientos dos mil cuatrocientos noventa y cuatro, ambos/ domiciliados en la Capital Federal, calle Rojas doscientos cincuenta y cuatro, y por la otra parte don Jose COSTA, argentino, casado, mayor de edad, titular de la Cedula de Identidad número tres millones ciento diecisiete mil setecientos ochenta y ocho y don Angel Pastor COSTA, argentino mayor de edad, casado, con Cedula de Identidad dos millones ochocientos diez mil ciento setenta y nueve, ambos domiciliados en Diaz Velez tres mil quinientos setenta y cinco, personas hábiles y de mi conocimiento, doy fé, así como que los primeros lo hacen en nombre y representación de la UNION DE SINDICATOS DE LA INDUSTRIA MADERERA DE LA REPUBLICA ARGENTINA, acreditando su personería y la existencia legal de la entidad con la siguiente documentación; a) con los

2

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

Escaneado con CamScanner

PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA

A 018847283

estatutos sociales de la Unión de Sindicatos de la Industria Madrera de la República Argentina, cuya fotocopia certificada corre agregada al folio mil trescientos setenta/ y siete de este registro y protocolo correspondiente al/ año mil novecientos sesenta y siete; b) Certificación expedida por la Dirección Nacional de Asociaciones profesionales, en la cual consta que la mencionada entidad goza de// personería jurídica, que lleva fecha trece de marzo de mil novecientos setenta y tres, del cual fotocopia certificada agrego, y continua diciendo que la personería gremial fué otorgada por resolución ochocientos cincuenta y cinco del veintitres de octubre de mil novecientos sesenta y uno, Inscripto bajo el número cuatrocientos sesenta y cuatro, y de la que surge asimismo el caracter de Secretario General de don Alfredo Norese y Secretario Tesorero del señor don Olegario Sandoval; c) Con el Acta del décimo/primer Congreso Nacional Extraordinario Madrero, obrante a fojas siete á sesenta y cuatro, del libro respectivo, que en testimonio se encuentra agregado al folio trescientos cincuenta y nueve de este Registro del Protocolo del año mil novecientos sesenta y ocho d) Y con el Acta de Comisión Directiva de fecha 10 de octubre del año actual del/libro respectivo por la cual se designa al señor Norese y al señor Sandoval, para suscribir la presente escritura; y los mencionados en segundo término lo hacen en nombre y representación del SINDICATO DE OBREROS DE LA MADERA DE LA

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

IF-2026-32339609-GCABA-SSPMA

Escaneado con CamScanner

PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA

2014

Dos Serie "A" treinta y cuatro

A 018847284

con domicilio legal en Avenida Dias Velez 3565 y 3571 de esta Ciudad, CAPITAL FEDERAL,acredito(o su personería y la existencia legal de la entidad con a) los estatutos sociales que se/ encuentra agregado al folio trescientos cincuenta y nueve, de este Registro,protocolo del año mil novecientos sesenta y ocho;b)Certificación expedida por la Dirección General de Asociaciones Profesionales,en la cual consta que la entidad goza de personería gremial otorgada por resolución quinientos ocho,del diez de agosto de mil novecientos sesenta e/ inscripto en el Registro,bajo elnúmero trescientos ochenta del que surge asimismo el caracter de Secretario General/ del señor Jose Costa,y Secretario Tesorero del señor Angel Pastor Costa;c)Con Acta de la Comisión Directiva de fecha/ /bro respectivo, 11 de octubre de 1973,del li/en la cual se resuelve el presente otorgamiento,designando a los señores Costa para suscribirlo,de la cual fotocopia debidamente certificada agrego.-Y-los-señores Norese-y Sandoval,dicen que la UniónSindicatos de la Industria Maderera de la República Argentina antes denominada Unión Obreros de la Industria Maderera de la República Argentina,DONA, a favor del Sindicato de Obreros de la Madera de la Capital Federal,una finca de su propiedad ubicada en esta Capital,Zona Norte,circunscripción primera,calle BACACAY número TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS,formando esquina a la de SAN NICOLAS números CIENTO CUARENTAY SIETE,CIENTOS CUARENTA Y NUEVE y CIENTO OCHENTA Y TRES,edificada en terreno que se designa en el plano que

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

IF-2026-32339609-GCABA-SSPMA

Escaneado con CamScanner

PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA

A 018847284

cita su titulo como lotes cuatro y tres,de la manzana doce compuesta su extensión de once metros ochenta y ocho centi metros de frente al Nord Oeste sobre la calle Bacacay;treinta y ocho metros noventa y siete centimetros en su otro// frente al Sud Oeste sobre la calle San Nicolás;treinta me tros cuarenta y un centimetros en el costado Nord Este,que se medirá desde la calle Bacacay en dirección de Nord Oes te á Sud Este,a cuya finalización sigue una línea de Sud// Oeste a Nord Este que mide diez y ocho metros diez centime tros,y acu terminación otra línea de Nord Oeste a Sud Este que mide ocho metros cincuenta y siete centimetros hasta/ encontrar la línea que forma el costado Sud Este que mide, veintiocho metrosveintidós centimetros,lo que forma una su perficie total aproximada de seiscientos dos metros cuadra dos,lindando por su frente al Nord Oeste.,con la calle Baca cay,por su otro frente al Sud Oeste con la calle San Nico- lás;por su costado al Nord Este con don Tomas Pellegrini, por el Sud Este con don Guillermo Repetto.-CORRESPONDE al vendedor por haberla adquirido en la escritura de venta,de fecha veintiseis de mayo de mil novecientos cuarenta y ocho pasada al folio seiscientos cincuenta y uno,del Registro nú mero doscientos cinco,de esta Ciudad,ante el Escribano don Horacio H. Pampliega,doy fé,cuyo testimonio se inscribió en el Tomo dos mil doscientos cuarenta y siete,al folio cien- to ochenta y ocho del Registro de la Propiedad,doy fé.-

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

IF-2026-32339609-GCABA-SSPMA

Escaneado con CamScanner

PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA

2035

Dos mil treinta

A 018847285

Bs.As. Partida Municipal número ochocientos veintitres, correspondiendole una valuacion fiscal para el año--- actual de Ciento cuarenta y cuatro mil treinta pesos Ley.- CON LOS CERTIFICADOS producidos se acredita con el expedido por el Registro de la propiedad bajo número ciento doce mil setecientos ochenta y ocho, del día ocho del/ corriente mes, que a nombre de la entidad propietaria nose registra inhibición y que lo deslindado cuyo dominio consta no registra hipoteca, embargo, locación ni derecho real alguno.-No adeuda Impuesto Municipales ni Obras Sanitarias hasta los últimos vencimiento por encontrarse exenta de dicha obligación.-Si alguna deuda apareciera por algun concepto anterior o posterior a esta escritura desde ya se hacen/ cargo las partes en el orden que les corresponda, obligandose a su inmediato pago, liberando desde ya de toda responsabilidad al autorizante.-BAJO DE TALES CONCEPTOS la Unión de Sindicatos de la Industria Maderera de la República Argentina realiza esta donación con arreglo a derecho y libre de posesión y transfiere a la donataria, el Sindicato de Obreros de la Madera de Capital Federal, todos los derechos de posesión y dominio que sobre lo donado tenían.- Enterados los donatarios de esta escritura de donación a favor del Sindicato de Obreros de la Madera de Capital Federal, la aceptan en las condiciones referidas, agregando que la donataria se encuentra en posesión real y efectiva del

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

IF-2026-32339609-GCABA-SSPMA

Escaneado con CamScanner

PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA

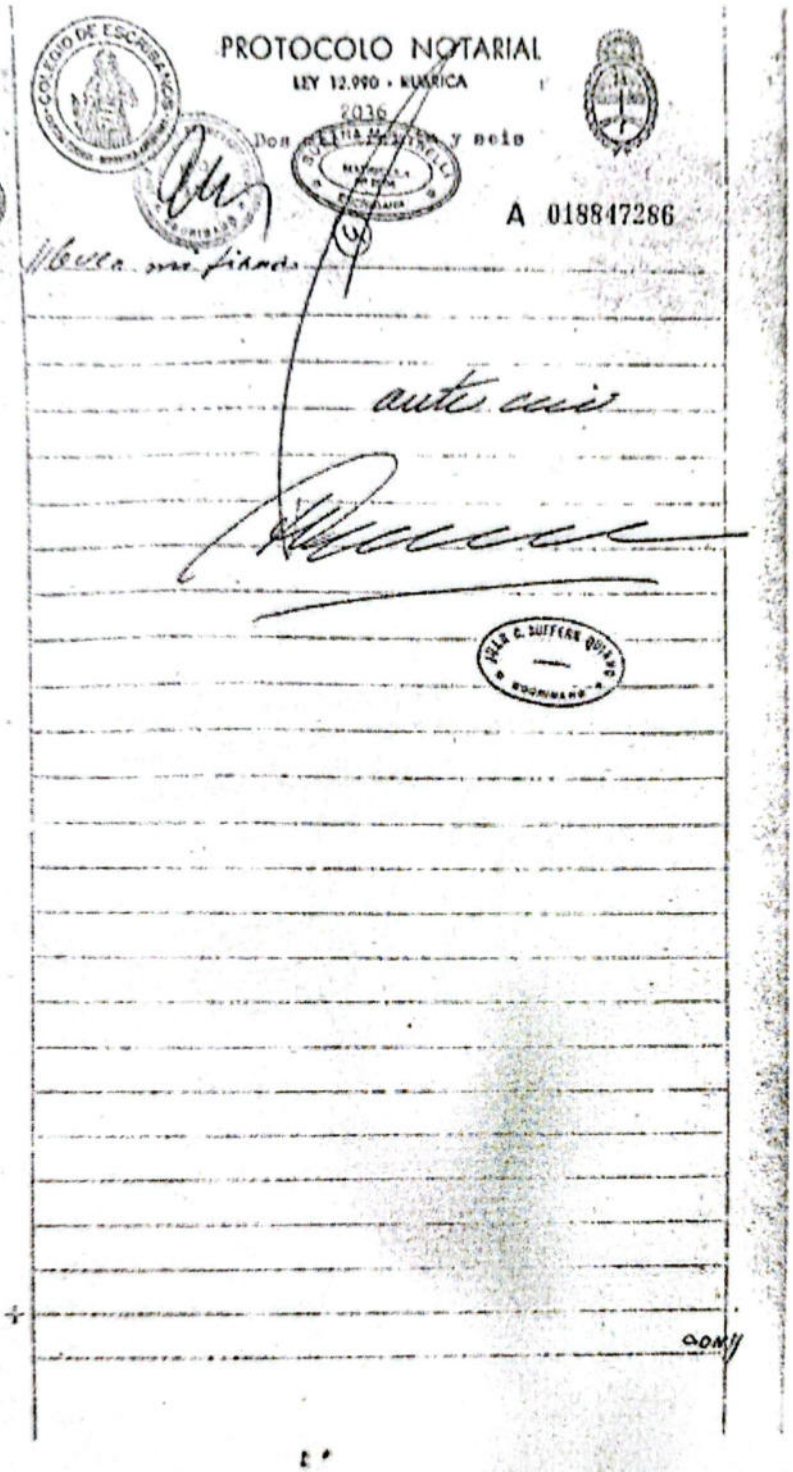
A 018847285

inmueble deslindado efectuada antes de ahora.-Yo el autorizante dejo constancia que para instrumentar la presente operación se practicó la consulta a la División Transmisión Gratuita de Bienes de la Dirección General Impositiva, bajo el número de consulta mil seiscientos cuarenta y nueve-setenta y tres, del dos del corriente mes, declarado exenta de dicho Impuesto.-No se retiene suma alguna a las ganancias eventuales por no corresponder a esta operación.-
Leída que les fué, ratificaron su contenido firmando por/ ante mí, doy fé.- Entre líneas: primer libro rubrica Vale. Sin cargo once diecisiete mil CINCO. Así mismo mutuo de Sobre Sobre líneas: anteriormente denominada "Unión Obrera de la Construcción de la República Argentina". con domicilio legal en Avenida Díaz Vélez 3345 y 3371 de esta ciudad. Vale Sin cargo un renglón dicho: Sobre líneas: anteriormente denominada "Unión Obrera de la Construcción de la República Argentina". Vale.-

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

IF-2026-32339609-GCABA-SSPMA

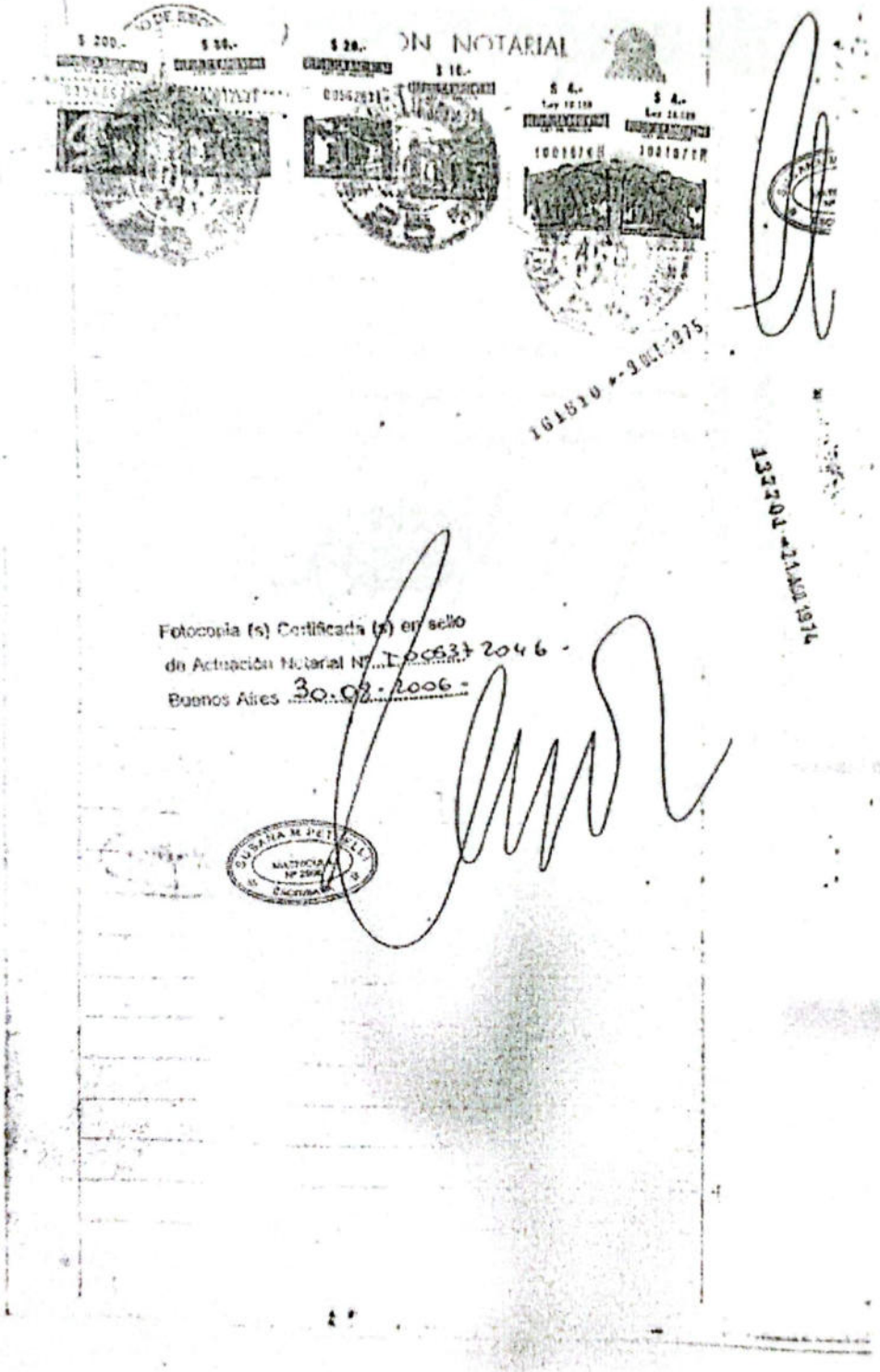
Escaneado con CamScanner


PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.990 - RUBRICA
2036
A 018847286

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

IF-2026-32339609-GCABA-SSPMA

Escaneado con CamScanner



RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martín Pérez
Socio Gerente

IF-2016-21839609-GCABA-SSPMA

Escaneado con CamScanner

COLEGIO DE ESCRIBANOS

CERTIFICACION DE REPRODUCCIONES
LEY 404

6

T 005372046

Buenos Aires, 30 de Agosto de 2006

En mi carácter de Escribano Titular del Registro Notarial Nº 1028 de esta Ciudad --

CERTIFICO que la reproducción anexa, extendida en Cinco (5)

foja/s, que sello y firmo, es COPIA FIEL de su original, que tengo a la vista, doy fe.

Se expide la presente autenticación de reproducciones para su presentación ante quien corresponda, sin que ello implique juzgar sobre el contenido y forma de la documentación exhibida al efecto. CONSTE.-

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

Escaneado con CamScanner

G O B I E R N O DE LA C I U D A D DE B U E N O S A I R E S

"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires"

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número: IF-2026-32339609-GCABA-SSPMA

Buenos Aires, Miércoles 15 de Julio de 2026

Referencia: S/Contrato - San Nicolas

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 13 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.15 13:38:42 -03:00

Micaela González Flor
Asistente administrativo
SUBSECRETARIA DE PERSONAS MAYORES
MINISTERIO DE DESARROLLO HUMANO Y HABITAT

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.15 13:38:45 -03:00

CONTRATO DE LOCACION CATULO CASTILLO 2454

Entre el Señor Marcelo Luis Alonso, argentino, casado, D.N.I. N° 24.117.172 domiciliado en la calle Gascón N° 358, de esta Capital Federal, email alomarcelo@gmail.com y Oscar Carlos Alonso, argentino, soltero, D.N.I. N° 23.101.011 domiciliado en la calle Av. Caseros 2922 3° C, de esta Capital Federal, email oscaralonso72@hotmail.com , en adelante denominados Los LOCADORES, por una parte, y por la otra el Señor Sebastian Adolfo Palacio Rius, Argentino, D.N.I N° 33.557.843 cuil N° 20-33557843-1, email palaciortuss@gmail.com, con domicilio en Av. Las Heras 2905 piso 4 dpto 50 de esta Capital Federal, en adelante denominado EL LOCATARIO, convienen la celebración del presente Contrato de Alquiler, que se regirá por las siguientes clausulas y condiciones.

PRIMERA: EL LOCADOR da en locación y EL LOCATARIO lo acepta de conformidad, un local comercial ubicado en la calle Catulo Castillo, N° 2454 de esta Capital Federal, en el que queda una parrilla, dos termo tanques, montacargas, mesada, barra desayunadora en la cocina de planta baja, grifería y artefactos de los SIETE (7) baños que existen en la propiedad, con sus puertas y ventanas con todos sus vidrios en perfecto estado.

SEGUNDA: El término del presente contrato será de sesenta (60) meses a contar desde el día 01 de julio del año 2025 por lo que vencerá indefectiblemente el día 30 de Junio del año 2030. Será por cuenta del inquilino gestionar la habilitación correspondiente al rubro que desee explotar. Le queda prohibido sub alquilar parcial o totalmente y/o transferir el presente contrato.

TERCERA: El precio convenido y aceptado por las partes, se fija en la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES DOS MIL SETECIENTOS (US$ 2.700) por los primeros TREINTA Y SEIS (36) meses, HABIENDO ACORDADO LAS PARTES QUE LOS DOS PRIMEROS 2 MESES DEL CONTRATO (JULIO Y AGOSTO) SON DE GRACIA A FAVOR DEL LOCATARIO PARA EL ACONDICIONAMIENTO DEL INMUEBLE EN CUESTIÓN, y se ajustara a DOLARES ESTADOUNIDENSES TRES MIL QUINIENTOS (US$ 3.500) para los últimos 24 meses de contrato, es

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

IF-2026-32340266-GCABA-SSPMA

Escaneado con CamScanner

decir que a partir del mes de julio del año 2028 y hasta su finalización, corresponderá este último monto de locación. Estará a cargo de EL LOCATARIO el pago SERVICIOS DE LUZ, AGUA, GAS, WIFI y demás servicios que contrate, no así el ABL. Los comprobantes de pago originales de todas las facturas mencionadas, deberá entregarlas el LOCATARIO a los LOCADORES, conjuntamente con el pago del alquiler correspondiente. El LOCATARIO deberá devolver a los LOCADORES el bien locado totalmente desocupado y en buen estado de aseo y conservación, con todos sus vidrios, herrajes, llaves y demás accesorios, tal cual lo recibe en este acto, debiendo el LOCATARIO pagar el importe de los objetos que faltaren o estuviesen rotos y los deterioros ocasionados, salvo los que resulten del buen uso y los de la acción del tiempo. El alquiler mensual será abonado del 5 al 15 de cada mes, en el domicilio de LOS LOCADORES o donde este lo indique en el futuro.

CUARTA: La falta de pago de dos o más periodos seguidos o alternados SIN PREVIO ACUERDO ENTRE LAS PARTES, producirá la mora de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extra judicial alguna, además queda a elección de LOS LOCADORES aplicar una multa de DOLARES ESTADOUNIDENSES CIENTO TREINTA (USD 130.-) diarios, por el simple transcurso del tiempo sin haberse efectuado el pago correspondiente. Bastara que no se abone el alquiler dentro del plazo fijado para que EL LOCATARIO quede constituido en mora automática, debiendo abonar el alquiler junto con los intereses que correspondan al atraso en que haya incurrido, en cuyo caso y sin perjuicio de las acciones judiciales pertinentes, LOS LOCADORES podrán dar por rescindido el presente contrato. En este último supuesto el LOCATARIO deberá restituir el inmueble locado dentro de los TREINTA (30) días de notificado fehacientemente tal circunstancia, bajo apercibimiento de abonar una multa diaria de DOLARES ESTADOUNIDENSES CIENTO TREINTA (USD 130.-). Dicha multa diaria se aplicara también para el caso que el LOCATARIO no restituyera el inmueble en la fecha del vencimiento del contrato, esto sin perjuicio de lo establecido el Art. 680 bis y 684 bis del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación modificado por la Ley 25.488.

QUINTA: Se pacta expresamente y de común acuerdo que los LOCADORES no toman a su cargo ni se hacen responsable de ninguna indemnización que

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

Escaneado con CamScanner

corresponda abonar al locatario proveniente del daño material, físico o moral causado en la persona y/o bienes del LOCATARIO y/o grupo conviviente por la propiedad locada o por vecinos, así como los causados por desperfectos en las instalaciones, filtraciones, humedad, incendio, accidentes de fuerza mayor, robos, hechos fortuitos, etc., totales o parciales, cualquiera fuese la causa que los originara, reservándose el derecho a inspeccionar el bien locado las veces que lo crea conveniente. Se deja constancia que el LOCATARIO deberá adquirir un seguro de incendio por el plazo de la locación, dentro de los QUINCE (15) días de la firma de este Contrato.

SEXTA: El LOCATARIO no podrá efectuar modificaciones y/o reformas en el local arrendado, salvo las autorizadas por escrito por los LOCADORES y en dicho caso las mismas quedaran en beneficio de la propiedad sin cargo alguno.

SEPTIMA: Se deja aclarado, que transcurridos los SEIS (6) primeros meses del contrato, el LOCATARIO podrá rescindir el presente y desocupar el inmueble locado en cualquier momento, debiendo notificar de esta circunstancia a los LOCADORES por medio fehaciente con por lo menos SESENTA (60) días de anticipación. El LOCATARIO de hacer uso de la opción resolutoria deberá abonar a los LOCADORES en concepto de indemnización, la suma equivalente a DOS (2) meses de alquiler al momento de desocupar el inmueble locado.

OCTAVA: La entrega de las llaves de la propiedad alquilada, deberá justificarla el LOCATARIO con documento escrito emanado de los LOCADORES, no admitiéndose otro medio de prueba. En caso de consignación de llaves, el alquiler regirá hasta el día en que los LOCADORES reciban las llaves y tenencia real y efectiva del inmueble.

NOVENA: El Señor Sebastián Adolfo Palacio Rius D.N.I. 33.557.843, con domicilio en la calle Av. Las Heras 2905 Piso 4 Dpto 50 Ciudad de Buenos Aires ofrece en garantía la propiedad de la calle Julián Álvarez 1349/51 Piso 3 Dpto 15 de Ciudad de Buenos Aires, declara aceptar todas las cláusulas del presente contrato, en prueba de lo cual firma de conformidad y se constituye en fiador solidario, liso, llano y principal pagador con expresa renuncia de los beneficios de división y exclusión. También

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

Escaneado con CamScanner

garantiza, igualmente el pago de los honorarios, gastos de los juicios que se promuevan contra el LOCATARIO por DESALOJO y POSESION, no solo durante el plazo de esta locación, sino aun después de vencida la misma y hasta tanto el LOCATARIO entregue el inmueble en las condiciones pactadas a satisfacción de los LOCADORES y sin que el LOCATARIO adeude suma alguna ni a los LOCADORES ni a las empresas de servicios públicos. Esta fianza comprende alquileres, servicios, interés, daños y perjuicios, costas, etc. El fiador se compromete a comunicar a los LOCADORES cualquier cambio de domicilio personal durante el tiempo de vigencia de la misma como GARANTE. Por su parte los LOCADORES deberán darle aviso de los incumplimientos en que pudiera incurrir El LOCATARIO. El garante renuncia al beneficio de división de deuda y excusión de bienes aceptando que toda sentencia condenatoria dictada contra el LOCATARIO pueda serle exigida como principal obligación.

DECIMA: En este acto el LOCATARIO hace entrega a los LOCADORES, en concepto de depósito la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES DOS MIL SETECIENTOS (US$ 2.700-), sirviendo el presente de suficiente recibo, no pudiendo el LOCATARIO imputarlo al pago de alquileres bajo ningún concepto, reservándose los LOCADORES el derecho a cancelar con el mismo cualquier deuda pendiente a la finalización del contrato. El mismo será devuelto en los términos de la Ley N° 23.091 al reintegrar la propiedad y la entrega de las llaves y posesión libre de ocupantes, en el estado en que lo recibiera, a entera satisfacción de los LOCADORES y previas deducciones a que hubiera lugar sin intereses ni actualización alguna.

DECIMA PRIMERA: A todos los fines del presente, tanto judiciales como extrajudiciales, el LOCADOR y el GARANTE constituyen domicilios legales y especiales en los ya mencionados anteriormente, los LOCATARIOS en el bien locado, donde se tendrán por validas todas las notificaciones, citaciones y emplazamientos a que hubiere lugar.

DECIMA SEGUNDA: Por cualquier divergencia emanada de la interpretación del presente Contrato de Alquiler, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Civiles y Ordinarios de Capital Federal, con renuncia expresa a cualquier otro fuero y/o jurisdicción que pudiera corresponderles.

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L
Martin Flores
Socio Gerente

IF-2026-32340266-GCABA-SSPMA

Escaneado con CamScanner

DE CONFORMIDAD, con las DOCE (12) cláusulas que anteceden, se firman en DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto Buenos Aires a los 28 días del mes de Junio del año 2025.

SEBASTIAN PALACIO

RESIDENCIA SAN NICOLAS

MARCELO LUIS ALONSO

OSCAR CARLOS ALONSO

RESIDENCIA SAN NICOLAS SRL
Martin Flores
Socio Gerente

Escaneado con CamScanner

INFORME DE DOMINIO
CATULO CASTILLO

Entrada E0105883412025 - 20/11/2025

Código de Seguridad PCdd5RSU

Valor $ 18.000,00

MINISTERIO DE JUSTICIA
DE LA NACION
REGISTRO DE LA
PROPIEDAD INMUEBLE

- LEY 17050 -

RPI Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal

SOLICITUD DE INFORME (Artículo 27 - Ley 17.801) (*)

1	2	3	4	5	6

>>> Instrucciones sobre el uso al dorso del presente <<<

1 Destino del Informe PRESENTACIONES ANTE EL GCBA.

2 Información que se solicita DOMINIO Y GRAVÁMENES

3 Ubicación del inmueble

CATULO CASTILLO N° 2458, CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES.

Tratándose de propiedad horizontal, consignar el número de unidad funcional de acuerdo al Reglamento de Copropiedad.

4 MATRÍCULA 2-9226	Zona	Manzana	Lote	Finca
Nomenclatura Catastral			T°	T°	T°
C 2 S 24	Unidad Funcional		F°	F°	F°
M 77 P 9	Unidad Complementaria				

5 Personas físicas

Apellidos ALONSO	Apellido materno
Nombres MARCELO LUIS	Tipo y N° Doc.:
Apellidos ALONSO	Apellido materno
Nombres OSCAR CARLOS	Tipo y N° Doc.:

6 Personas jurídicas / Nombre completo independientemente de la sigla utilizada

Domicilio

Inscrip. IGJ / RPC / otras. C.U.I.T.

7 Observaciones

Solicitante PALACIO RIUS SEBASTIAN ADOLFO	Firma y Sello
Domicilio JULIAN ALVAREZ 1351 -3 -15	RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Teléfono 1165679528	Martin Flores
Email palacioriuss@gmail.com	Socio Gerente

(*) MARCAR CON CLARIDAD QUE TIPO DE INFORME SE SOLICITA Y UTILIZAR UN FORMULARIO POR CADA PEDIDO. VER INDICACIONES AL DORSO.

WEB Cod. 236

Este trámite está FIRMADO DIGITALMENTE. Puede comprobar su autenticidad ingresando en https://informes.dnrpi.jus.gob.ar/sipol/SolicitudDeInforme/ObtencionDeTramite. Deberá proporcionar los datos "Entrada" y "Código de Seguridad" que se encuentran en la cabecera de esta página.

Escaneado con CamScanner

SOLO PARA USO INTERNO DEL R.P.I.

USQUEDAS

Zona	T°	F°	Año	Circ. / Sec. / Manz. / Parcela	Firma y sello
					Fecha

9 Se informa

10 El presente despacho consta de ..... fojas

FECHA	FIRMA Y SELLO
	ORLANDO Julian Publicidad R.P.I. 20/11/2025 11:35:34 a.m.-Serie:202500000789832

(*) MARCAR CON CLARIDAD QUE TIPO DE INFORME SE SOLICITA Y UTILIZAR UN FORMULARIO POR CADA PEDIDO.

1. Se solicita para conocer la situación jurídica registral del inmueble al día anterior a la presentación del informe. Consignar el nombre de la persona física ó jurídica (Rubro 5 ó 6), los datos de inscripción del dominio (Rubro 4) y la ubicación del inmueble (Rubro 3). En caso de tener que consignar más de dos titulares de dominio continuar en Rubro 7.

2. Se solicita para consultar en el Registro de Anotaciones Personales, por Inhibiciones y/o por Cesiones de Acciones y Derechos Hereditarios. Utilizar un formulario por persona, indicando en el Rubro 2 si se solicita informe por Inhibiciones, por Cesiones ó por ambas. En el caso en que no se consignare la opción en el formulario, se expedirá por Inhibiciones únicamente. Para personas físicas consignar apellido y nombre completos y Documento de Identidad. En caso de ser extranjero residente, Documento de Identidad o Pasaporte. Para extranjeros no residentes, tipo y Documento de Identidad según la ley del País de residencia o Pasaporte. En todos los casos consignar apellido materno, si se conociere. Para personas jurídicas consignar el nombre completo con el que conste en los respectivos registros, número de inscripción registral, cuando corresponda, y domicilio social.

3. Se solicita para conocer los inmuebles registrados a nombre de una persona física o jurídica en el índice de Titulares de Dominio. Utilizar un formulario por cada persona. Para personas físicas, consignar, en Rubro 5, nombre/s, apellido/s y Documento de Identidad. Para personas jurídicas, consignar, en Rubro 6, denominación social ó nombre completo con el que conste en los respectivos registros.

4. Se solicita para conocer sólo el dato de inscripción dominial. Consignar, únicamente, la ubicación del inmueble y en caso de conocerse, piso y/o Unidad Funcional (Rubros 3 y 4).

5. Se solicita para conocer la frecuencia de solicitudes de informes número 1 requeridos en los últimos 90 días. Completar Rubro 4.

6. Se solicita para obtener el resultado de los informes 4 y 1 en forma conjunta, consignando la ubicación del inmueble y al titular de dominio. Tratándose de inmuebles afectados al Régimen de Propiedad Horizontal, indicar unidad funcional y piso.

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

Escaneado con CamScanner

CONSULTA DE ASIENTOS ART. 73 DTO.2080/80

PEDIDO POR : FFRB00 00 HOJA 1.

SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE : 2-9226

UBICACION: PEDRO ECHAGUE 2458 ENTRE ALBERTI Y MATHEU.

NOMENCLATURA CATASTRAL: CIR. 2 SEC. 24 MAN. 77 PAR. 9

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

MED.Y LIN.: S/TIT. 8 M. 66 CM. FTE. AL NO. 62 M. 18 CM. FDO. AL NE. Y 61 M. 92 CM. FDO. AL SO., LINDA POR FTE. AL NO. CALLE PEDRO ECHAGUE, AL SE. CON EL L. 8 AL SO. CON EL 10 Y FDO. DEL 17 Y RESTO DEL LOTE 18.

ANTECEDENTE DOMINIAL

NOTA ---> FR.2-9226

TITULARES

ASIENTO : 1179961

TITULARES

NRO. : 267812

ALONSO OSCAR CARLOS

DOM. Y/O LOC.:CAPITAL FEDERAL

DNI 23101011

FECHA DE NACIMIENTO : 14/12/1972 NACIONALIDAD : ARGENTINA

ESTADO CIVIL : SOLTERO

CONYUGE:

NOMBRE PADRE: JUAN ALONSO

NOMBRE MADRE: FLORINDA MANEIRO CIVES

PROPORCION: 1/ 2

NRO. : 267813

ALONSO MARCELO LUIS

DOM. Y/O LOC.:CAPITAL FEDERAL

DNI 24117172

CONTINUA EN HOJA 2

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

Escaneado con CamScanner

FECHA DE NACIMIENTO : 25/ 7/1974 NACIONALIDAD : ARGENTINA

ESTADO CIVIL : SOLTERO

CONYUGE:

NOMBRE PADRE: JUAN ALONSO

NOMBRE MADRE: FLORINDA MANEIRO CIVES

PROPORCION: 1/ 2

N E G O C I O / S C A U S A L / E S

NRO.NEG.CAUSAL: 7316634 NRO. ENT.: 93508 - FECHA : 27/ 5/1999

CORRESPONDIENTE A LOS TITULARES :

NRO. : 267812 APELLIDO Y NOMBRE: ALONSO OSCAR CARLOS

--> CUIL.20-23101011-5

NRO. : 267813 APELLIDO Y NOMBRE: ALONSO MARCELO LUIS

--> CDI.20-24117172-9

TIPO: DONACION ORIGEN: NOTARIAL

CERT. : FECHA : 20/ 4/1999 NUMERO : 379773 -

ESC.: DE FAILLA ELENA V. CAPITAL FEDERAL

REG: 164 TITULAR

NRO.ESCRIT: 39 FECHA: 4/ 5/1999

MONTO DE LA OPERACION :

G R A V A M E N E S - R E S T R I C C I O N E S

ASIENTO: 1333333

BIEN DE FAMILIA

T I T U L A R / E S

NRO. : 267813 APELLIDO Y NOMBRE: ALONSO MARCELO LUIS

NRO. : 267812 APELLIDO Y NOMBRE: ALONSO OSCAR CARLOS

N E G O C I O / S C A U S A L / E S

NRO.NEG.CAUSAL: 7646979 NRO. ENT.: 485406 - FECHA : 10/ 1/2000

TIPO: BIEN DE FAMILIA ORIGEN: ADMINISTRATIVO

FUNCIONARIO:

FECHA: / /

CONTINUA EN HOJA 3

ENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

Escaneado con CamScanner

REPARTICION:

MONTO DE LA OPERACION :

NOTA ---> SEGUN ACTA N. 485406 DE FECHA 10 ENE. 2000

ASIENTO: 1179965

USUFRUCTO

T I T U L A R E S D E L D E R E C H O R E A L

NRO. : 61657 APELLIDO Y NOMBRE: ALONSO JUAN

VAR.NOMBRE: ALONSO PEREZ JUAN

DOM. Y/O LOC.:CAPITAL FEDERAL-CUIL.20-92913517-3

DOC. TIPO : DNI NUMERO : 92913517 ORIGEN :

EST.CIV.: CASADO NUPCIAS : 1 NACIONALIDAD : ESPAÑOL

CONYUGE : FLORINDA MANEIRO CIVES

FRACCION : 1 / 2

NRO. : 61658 APELLIDO Y NOMBRE: MANEIRO CIVES DE ALONSO FLORINDA

DOM. Y/O LOC.:CAPITAL FEDERAL-CUIL.27-92907156

DOC. TIPO : DNI NUMERO : 92907156 ORIGEN :

EST.CIV.: CASADO NUPCIAS : 1 NACIONALIDAD : ESPAÑOLA

CONYUGE : JUAN ALONSO

FRACCION : 1 / 2

N U D O / S P R O P I E T A R I O / S

NRO. : 267812 APELLIDO Y NOMBRE: ALONSO OSCAR CARLOS

NRO. : 267813 APELLIDO Y NOMBRE: ALONSO MARCELO LUIS

N E G O C I O / S C A U S A L / E S

- -

NRO.NEG.CAUSAL: 7316647 NRO. ENT.: 93508 - FECHA : 27/ 5/1999

TIPO: USUFRUCTO ORIGEN: NOTARIAL

CERT. : FECHA : 20/ 4/1999 NUMERO : 379773 -

ESC.: DE FAILLA ELENA V. CAPITAL FEDERAL

REG: 164 TITULAR

NRO.ESCRIT: 39 FECHA: 4/ 5/1999

MONTO DE LA OPERACION :

NOTA ---> CON DERECHO DE ACRECER.

NOTA ---> ** VITALICIO.

CONSTA DE 3 HOJA/S

FECHA : 7 DE SETIEMBRE DE 2018 HORA : 0,26

SISTEMA ARGENTINO COMPUTARIZADO DE REGISTRACION INMOBILIARIA

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

El presente trámite consta de 5 imágen/es y ha sido firmado digitalmente. Registro de la Propiedad Inmueble.

Escaneado con CamScanner

ESCRITURA CATULO CASTILLO

27 MAY 1999 0985018

COLEGIO DE ESCRIBANOS

ACTUACION NOTARIAL

29

TESTIMONIO

B 010959614

FOLIO Nro. 136.- PRIMER TESTIMONIO.- ESCRITURA NUMERO TREINTA Y NUEVE.- En la Ciudad de Buenos Aires Capital de la Republica Argentina, a cuatro días del mes de mayo de mil novecientos noventa y nueve, ante mí, Escribana autorizante, comparecen por una parte los cónyuges en primeras nupcias don Juan ALONSO o ALONSO PEREZ, español, nacido el 25 de enero de 1930, con Documento Nacional de Identidad número 92.913.517 y Cédula de Identidad expedida por la Policía Federal número 3.791.894 y doña Florinda MANEIRO CIVES de ALONSO, española, nacida el 14 de junio de 1940, con Documento Nacional de Identidad número 92.907.156 y Cédula de Identidad expedida por la Policía Federal número 6.392.444, ambos domiciliados en la calle Jujuy 2142 de ésta ciudad, y por la otra parte lo hacen sus únicos hijos don Oscar Carlos ALONSO, argentino, soltero, nacido el 14 de Diciembre de 1972, titular del Documento Nacional de Identidad número 23.101.011, y don Marcelo Luis ALONSO, argentino, soltero, nacido el 25 de julio de 1974, titular del Documento Nacional de Identidad numero 24.117.172, ambos hijos de don Juan Alonso y de doña Florinda Maneiro Cives, y domiciliados en la calle Jujuy 2142, de ésta ciudad, los comparecientes mayores de edad, hábiles y de mi conocimiento, doy fe, y los dos primeros dicen: Que por Acta numero 248.683, de fecha 24 de enero de 1969, afectaron al régimen de la Ley 14.

ELENA V. de FARIAS

29

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

Escaneado con CamScanner

B 010959614

394 de Bien de Familia, la finca sita en esta ciudad, con frente a la calle Pedro Echague número 2458, que más adelante se deslindará.- Que a efectos de su donación, por la presente expresamente desafectan al citado inmueble del régimen de Bien de Familia, antes relacionado.- Que consecuentemente, DONAN SIN CARGO a sus únicos hijos don Marcelo Luis ALONSO, y Oscar Carlos ALONSO, por partes iguales, la NUDA PROPIEDAD sobre UNA FINCA de su exclusiva propiedad ubicada en la Zona Sud de la Capital Federal con frente a la calle PEDRO ECHAGUE hoy número DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO entre las de Alberti y Matheu, Parroquia de San Cristobal, Circunscripción segunda, edificada en el lote de terreno designado en sus títulos antecedentes con el número NUEVE y sobre parte del lote DIEZ Y OCHO, compuesto de acuerdo a los mismos de: ocho metros sesenta y seis centimetros de frente al Nord Oeste por sesenta y dos metros diez y ocho centímetros de fondo al Nord Este y sesenta y un metros noventa y dos centimétros de fondo al Sud Oeste, lindando por el frente al Nord Oeste con calle Pedro Echague, al Sud Este con el lote ocho, al Sud Oeste con el diez y fondos del diecisiete y resto del lote dieciocho.- NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción II, Sección 24, Manzana 77, Parcela 9.- Partida 0,100,387.- Valuación fiscal año 1999: $ 59.419,94.- CORRESPONDE a los donantes: a) por compra que

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

IF-2026-32340266-GCABA-SSPMA

Escaneado con CamScanner

TESTIMONIO

B 010959615

en su actual estado civil hicieron a doña María Esther Suarez,doña Irma o Dora Irma Suarez de Zuñiga, don Alfonso Suarez y don Antonio Joaquin Suarez, según escritura de fecha 27 de diciembre de 1979, pasada ante el Escribano de esta ciudad don Norberto Eduardo Aimo, bajo el número 77 y al folio 206 del registro número 1041, a su cargo, la que en testimonio tengo a la vista para este acto y se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble en fecha 9 de enero de 1980, en la MATRICULA F.R. 2-9226,doy fe.-Y b) Por escritura de fecha 10 de enero de 1983, pasada ante el nombrado escribano Aimo, bajo el número cinco de su registro, se rectificó el nombre de la señora Florinda Maneiro Cives, que por error se había consignado en la escritura de compra relacionada, como Florinda Cives Maneiro, la que en testimonio tambien tengo a la vista y se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble en fecha 14 de febrero de 1983, en la Matricula F.R. 2-9226,de todo lo que doy fe.- CON LOS CERTIFICADOS expedidos por el Registro de la Propiedad en fecha 20 de abril del corriente año, número 379.771, el de inhibiciones y número 379.773 el de dominio, que se agregan, se acredita: que los donantes no se encuentran inhibidos para disponer de sus bienes, y que el deslindado, cuyo dominio consta inscripto en la forma indicada, no reconoce embargo,hipoteca, restricción al dominio ni nin-

ELENA V. de FARELLA
ESCRIBANA

29

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

IF-2026-32340266-GCABA-SSPMA

Escaneado con CamScanner

B 010959615

gravamen, por cuanto la afectación a Bien de familia que reconoce el bien, queda levantada por este mismo acto.- Los donatarios conforme el artículo segundo de la Ley 22.467 toman a su exclusivo cargo el pago de cualquier importe que pudiera adeudarse por Impuestos Municipales, de Afirmados, Cercos y Aceras e Higienización, Pavimentos y Contribución Inmobiliaria, Obras Sanitarias de la Nación y Aguas Argentinas, relevando a la autorizante de la obligación de solicitar certificación por deuda de impuestos a las reparticiones respectivas.- EN CONSECUENCIA los donantes transmiten a los donatarios todos los derechos inherentes a la NUDA PROPIEDAD sobre la finca descripta, obligándose a la evicción y saneamiento conforme el inciso a) del artículo 2146 del Código Civil, reservándose para sí mismos el USUFRUCTO VITALICIO Y GRATUITO Y CON DERECHO DE ACRECER, sobre el citado inmueble, debiéndose consolidar la propiedad plena en cabeza de los nudos propietarios a su fallecimiento.- Impuestos los donatarios de los términos de la presente escritura a su favor dijeron: Que agradecen a sus padres y aceptan la donación de nuda propiedad, encontrándose en posesión del bien en los límites del derecho que se les transmite.-LA ESCRIBANA AUTORIZANTE HACE CONSTAR:Que el señor Juan Antonio o Alonso Perez posee C.U.I.L. 20-92913517-3, la señora Florinda Monsiro Olvea posee C.U.I.L. 27-92907156.

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
[illegible]

IF-2026-32340268-GCABA-SSPMA

Escaneado con CamScanner

COLEGIO DE ESCRIBANOS

ACTUACIÓN NOTARIAL

TESTIMONIO

29 B 010959616

el señor Oscar Carlos Alonso posee C.U.I.L. 20-23101011/5 y el señor Marcelo Luis Alonso posee C.U.I. 20-24117172 /9.-LEIDA Y RATIFICADA así la otorgan y firman por ante mí, la autorizante, doy fe.-Siguen las firmas.- Juan ALONSO.- Florinda de ALONSO.- Oscar ALONSO.- Marcelo Luis ALONSO.- Hay un sello. Ante mí. ELENA V.DE FAILLA. CONCUERDA con su escritura matriz que bajo el número 39 pasó ante mí, al folio 136 del Registro Notarial número 164 a mi cargo de Capital Federal, doy fe.- PARA LOS DONATARIOS expido éste presente primer testimonio en tres fojas de actuación notarial numeradas correlativamente desde el número B010959614 al presente inclusive las que sello y firmo en el lugar y fecha de su otorgamiento.-

ELENA V. de FAILLA

29

Desafectado el BIEN DE FAMILIA por escta de fecha 22.8.89 ...to bajo el Nro 42850

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

IF-2026-32340260-GCABA-SSPMA

Escaneado con CamScanner

G O B I E R N O DE LA C I U D A D DE B U E N O S A I R E S

"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires"

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número: IF-2026-32340266-GCABA-SSPMA

Buenos Aires, Miércoles 15 de Julio de 2026

Referencia: s/Contrato de locación- Catulo castillo

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 15 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.15 13:40:37 -03:00

Micaela González Flor
Asistente administrativo
SUBSECRETARIA DE PERSONAS MAYORES
MINISTERIO DE DESARROLLO HUMANO Y HABITAT

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.15 13:40:38 -03:00

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
"2018 – AÑO DE LOS JUEGOS OLÍMPICOS DE LA JUVENTUD"

Disposición

Número: DI-2018-12509-DGHP

Buenos Aires, Miércoles 21 de Noviembre de 2018

Referencia: EE 23047477-MGEYA-AGC-2017 SAN NICOLAS 159

VISTO: EL **EE 23047477-MGEYA-AGC-2017** y;

CONSIDERANDO:

Que, por el Expediente mencionado en el visto, el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil Nº 35, a cargo del Dr JOSE LUIS BOURNISSEN, ordena la Transferencia o el cambio de titularidad para el local ubicado en la calle **SAN NICOLAS 159, PB. PISO 1º, ST,** en el carácter de **(300.013) ESTABLECIMIENTO GERIATRICO,** sin consignar superficie;

Que, en virtud del informe incorporado al Expediente citado en el Visto, emitido por la Gerencia Operativa Planificación de Gestión Operativa dependiente de ésta Dirección General, se desprende que según constancias del Padrón Sistematizado de Locales existe como último una habilitación del local de marras otorgada por CARPETA 5125-1985 mediante DISPOSICION Nº 3783-SSIG-1985 con fecha 31-10-1985 a nombre de **JUAN ANTONIO ALVAREZ FANEGO;**

Que, de conformidad con la documentación presentada y del visado administrativo efectuado por el funcionario interviniente, surge que se encuentran cumplidas las prescripciones establecidas en el Capítulo 2.2., Artículo 2.2.1 de la Ordenanza N° 44947 (B.M. 19045) Código de Habilitaciones y Verificaciones y Artículo 16 del Decreto N° 93/GCBA/2006;

Que, en tal sentido, la Subgerencia Operativa de Transferencias, entendiendo que se ha dado cumplimiento a todos los requisitos normativos, solicita a la Gerencia Operativa de Habilitaciones Especiales que dé intervención a la Gerencia Operativa de Dictámenes, para que se pronuncie en el marco de las competencias asignadas por Resolución N° 247/AGC/2017;

Que, la Subgerencia Operativa de Dictámenes IV, dependiente de la Dirección General Legal y Técnica, mediante el Informe N° IF-24663705-AGC-2017, considera que no existiría óbice legal para la emisión del acto administrativo que otorgue la transferencia solicitada;

Que, a mérito de lo expuesto, esta Dirección General de Habilitaciones y Permisos entiende que corresponde otorgar la transferencia de la habilitación,

Por ello y en uso de las facultades conferidas,

EL DIRECTOR GENERAL DE HABILITACIONES Y PERMISOS

DISPONE

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

IF-2026-32340785-GCABA-SSPMA

Escaneado con CamScanner

Artículo 1.- Otórguese transferencia de la habilitación para el local sito en la calle **SAN NICOLAS 159 PB, PISO 1° ST.**, de esta Ciudad, a nombre de, **la sociedad RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L,** para el **RUBRO: "(300.013) ESTABLECIMIENTO GERIATRICO".**

Artículo 2.- Déjese constancia en el certificado de transferencia de habilitación las siguientes observaciones: EXACTO DOMICILIO SAN NICOLAS 159 PB, 1° PISO Y SOTANO. SE CONCEDE LA PRESENTE EN IDÉNTICOS TÉRMINOS QUE LA HABILITACIÓN ORIGINAL OTORGADA MEDIANTE DISPOSICION N° 3783-SSIG-1985 RECAIDA EN LA CARPETA 14082-1983 Y AMPLIACIÓN MEDIANTE DISPOSICION 3783-SSIG-1985 RECAIDA EN LA CARPETA 5125/1985. POR RESOLUCION N° 6453-IG-1983 (9 HABITACIONES 32 ALOJADOS) ATENTO LO ORDENADO POR EL JUZGADO NACIONAL DE PRIMERA INSTANCIA EN LO CIVIL N° 35, A CARGO DEL DR JOSE LUIS BOURNISSEN. NO SE DETALLA SUPERFICIE POR NO ENCONTRARSE CONSIGNADA EN LA HABILITACION ORIGINAL.- *"La presente transferencia de habilitación no exime del cumplimiento de condición alguna que pudiera resultar exigible en materia de seguridad, ni cualquier otra normativa complementaria aplicable"*

Artículo 3.- Dése al registro. Pase para su conocimiento a la Subgerencia Operativa de Despacho de la Dirección General de Habilitaciones y Permisos de esta AGC, y remítase a la Gerencia Operativa Mesa de Ayuda y Atención al Público. Cumplido, archívese.

Digitally signed by Diego Perez Lorgueilleux
Date: 2018.11.21 18:16:48 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Diego Perez Lorgueilleux
Director General
D.G.HABILITACIONES Y PERMISOS (AGC)
MINISTERIO DE JUSTICIA Y SEGURIDAD

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2018.11.21 18:16:52 -03'00'

Escaneado con CamScanner

G O B I E R N O DE LA C I U D A D DE B U E N O S A I R E S

"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires"

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número: IF-2026-32340785-GCABA-SSPMA

Buenos Aires, Miércoles 15 de Julio de 2026

Referencia: s/Certificado de habilitación San Nicolás 159

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 2 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.15 13:42:00 -03:00

Micaela González Flor
Asistente administrativo
SUBSECRETARIA DE PERSONAS MAYORES
MINISTERIO DE DESARROLLO HUMANO Y HABITAT

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.15 13:42:03 -03:00

Plan integral de contingencias

Residencia San Nicolás S.R.L.

El presente plan establece los procedimientos, estructuras y protocolos necesarios para garantizar la seguridad, protección y continuidad operativa del alojamiento ante situaciones de emergencia, crisis o interrupciones que puedan afectar la integridad de los residentes, el personal o la prestación de los servicios. Se fundamenta en un enfoque proactivo, basado en la prevención, la preparación y la respuesta ágil y coordinada.

7.1 Alcance y escenarios cubiertos

El Plan de contingencias contempla de manera integral los siguientes escenarios críticos, definiendo procedimientos específicos para cada uno:

7.1.1 Interrupción del suministro de energía eléctrica

- Activación automática del sistema de iluminación de emergencia en pasillos, salidas y áreas críticas.
- Puesta en marcha del grupo electrógeno de respaldo en un plazo no mayor a 2 minutos, priorizando el suministro a:
    - Equipos médicos esenciales.
    - Sistema de climatización en áreas de residentes dependientes.
    - Iluminación mínima en habitaciones y áreas comunes.
- Comunicación inmediata a la empresa distribuidora.
- Protocolo de conservación de cadena de frío para medicamentos y alimentos perecederos.

7.1.2 Interrupción del suministro de agua potable

- Implementación de un protocolo de higiene mínima con alcohol en gel y toallas húmedas desinfectantes.
- Provisión de agua embotellada para consumo inmediato, con stock permanente para 72 horas.
- Suspensión de actividades no esenciales que requieran agua (ej: riego).

7.1.3 Incendio

- Activación inmediata del Sistema de Alarma y Detección de Incendios.
- Ejecución del Plan de Evacuación Específico para Adultos Mayores:

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

IF-2026-32341291-GCABA-SSDMA

Escaneado con CamScanner

- Activación de roles asignados: responsable de cortar gas/energía, equipos de evacuación por sector, personal de apoyo a residentes dependientes.
- Evacuación prioritaria de residentes con movilidad reducida utilizando sillas de evacuación y camillas de traslado.
- Punto de encuentro externo seguro y predefinido, con kit de documentos y listado de residentes.

- Llamado inmediato a bomberos.
- Uso de matafuegos por personal entrenado.
- Comunicación inmediata a familias.

7.1.4 Ausentismo crítico de personal

- Activación del sistema escalonado de suplencias (detallado en el Plan de Gestión de Personal):
  - Nivel 1: Redistribución interna en el mismo turno.
  - Nivel 2: Activación de bolsa de suplentes propios capacitados.
- Priorización de tareas esenciales e ineludibles: administración de medicación, alimentación, higiene básica y supervisión de residentes dependientes.

7.1.5 Brote epidemiológico

- Aislamiento inmediato del caso sospechoso o confirmado en habitación individual con baño privado (área predefinida para aislamiento).
- Refuerzo extremo de protocolos de higiene: uso obligatorio de EPP (N95, guantes, camisolín), desinfección cada 2 horas de superficies de alto contacto y ventilación cruzada permanente.
- Suspensión temporal de visitas, actividades grupales y salidas recreativas.
- Comunicación obligatoria a las autoridades sanitarias en menos de 24 horas.
- Rastreo de contactos estrechos entre residentes y personal.

7.1.6 Inundación o eventos climáticos extremos

- Monitoreo constante de alertas meteorológicas oficiales.
- Reubicación preventiva de residentes de plantas bajas o áreas de riesgo a zonas altas y seguras del establecimiento.

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

IF-2026-32341291-GCABA-SSPMA

Escaneado con CamScanner

- Corte preventivo de energía eléctrica en zonas anegadas.
- Comunicación y coordinación con Defensa Civil.

7.2 Estructura operativa y roles definidos

Para garantizar una respuesta ágil, coordinada y eficaz ante cualquier contingencia, se ha establecido una estructura operativa clara con roles y responsabilidades específicamente designados. Esta estructura asegura que cada miembro del equipo conozca sus funciones y la cadena de mando durante una emergencia, eliminando la improvisación y optimizando los tiempos de respuesta.

El director de la contingencia, rol que recae en el director Institucional, tiene la autoridad máxima para activar el plan completo. Es el responsable último de la toma de decisiones estratégicas y de la comunicación formal con las autoridades externas. Bajo su dirección, el Coordinador operativo, la Enfermera jefa de Turno, supervisa la ejecución práctica de los protocolos por los distintos equipos, mientras mantiene un flujo de información constante con el director.

La seguridad física de los residentes durante una evacuación es responsabilidad del responsable de evacuación, auxiliar de enfermería designado por el Coordinador operativo. Este rol dirige el despliegue de los equipos, verifica el desalojo completo de las áreas y coordina directamente con los cuerpos de bomberos y defensa civil al llegar al punto de encuentro externo. La atención especializada a los residentes con movilidad reducida o dependencia severa recae en el equipo de asistencia a dependientes, integrado por asistentes gerontológicos y personal de enfermería. Este equipo cuenta con listados actualizados de los residentes a su cargo, y es entrenado en el uso de sillas de evacuación y técnicas de traslado seguro.

De manera paralela, el director administrativo asume un rol central en la gestión operativa de la contingencia. Sus responsabilidades son integrales y abarcan tanto la infraestructura como la logística y la comunicación. En cuanto a la infraestructura, se encarga de supervisar y autorizar el corte seguro de servicios esenciales como gas, electricidad o agua cuando la emergencia así lo requiera, coordinando directamente con el personal de mantenimiento para su ejecución técnica. Asimismo, gestiona la puesta en marcha y el funcionamiento de los equipos de respaldo críticos, como los generadores eléctricos. En el ámbito de la logística, garantiza la disponibilidad y distribución continua de todos los insumos críticos, para sostener la operación durante una contingencia prolongada. Finalmente, y dada la importancia de una comunicación fluida y organizada, el director Administrativo también centraliza y supervisa la gestión del contacto con familias, servicios de emergencia y autoridades, asegurando que se lleve un registro minucioso y unificado de todas las interacciones.

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martín Flores
Socio Gerente

IF-2026-32341291-GCABA-SSPMA

Escaneado con CamScanner

7.3 Simulacros, capacitaciones y entrenamientos periódicos

La eficacia de cualquier plan de contingencia depende de la preparación constante de las personas que deben ejecutarlo. Por ello, se implementa un programa sistemático y obligatorio de simulacros, capacitaciones y entrenamientos diseñado para transformar los protocolos escritos en respuestas instintivas y coordinadas.

El ciclo de preparación incluye simulacros obligatorios con una frecuencia mínima definida. Cada seis meses se realiza un simulacro general de evacuación por incendio, que involucra la activación de la alarma, el desplazamiento ordenado de todo el personal y los residentes que puedan participar de manera segura hacia los puntos de encuentro externos, y la verificación de tiempos y procedimientos. Cada cuatro meses se practica la contingencia por falla de energía y agua, probando la puesta en marcha del grupo electrógeno, el uso de las reservas hídricas. Anualmente, se ejecuta un ejercicio enfocado en un brote epidemiológico, repasando los procedimientos de aislamiento, uso de equipos de protección personal y comunicación a las autoridades sanitarias.

Complementando los simulacros, se lleva a cabo un programa continuo de capacitación del personal. Todo nuevo integrante recibe una inducción obligatoria que cubre todos los planes de contingencia. Semestralmente, el personal participa en capacitaciones específicas en el uso de extintores, cortes de suministro, técnicas de evacuación asistida y primeros auxilios en contexto de contingencia. Mensualmente, se realizan charlas breves para repasar protocolos específicos, manteniendo la información fresca y relevante.

7.4. Señalización, equipamiento y recursos críticos

La infraestructura física de respuesta es un pilar fundamental del plan. Para ello, se ha implementado un sistema de señalética integral conforme a normas IRAM e ISO, diseñado con criterios de accesibilidad y claridad para adultos mayores. Las rutas de evacuación, los puntos de encuentro externos y la ubicación de matafuegos y equipos de emergencia están señalizados con pictogramas universales, alto contraste cromático y tipografía de fácil lectura, asegurando que sean comprensibles en cualquier situación.

El equipamiento de respuesta se localiza en lugares estratégicos, de acceso rápido y controlado. Esto incluye un Kit de emergencia central que contiene linternas recargables, un megáfono, chalecos reflectantes para el personal clave, listados actualizados de todos los residentes y empleados, y planos detallados del edificio. Adicionalmente, en cada planta se ubican botiquines de primeros auxilios.

Se mantiene un stock permanente de recursos críticos calculado para sostener la operación ante interrupciones prolongadas. Este stock incluye agua embotellada para 72 horas de consumo, alimentos no perecederos para el

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

IF-2026-32341291-GCABA-SSPMA

Escaneado con CamScanner

mismo período, un surtido de medicamentos de uso frecuente y críticos para siete días, equipos de protección personal (barbijos N95, guantes y camisolines) para 30 días de uso intensivo, y una reserva de pañales e insumos de higiene personal para 15 días. La reposición y verificación de caducidades de este stock es revisada mensualmente.

7.5. Actualización, revisión y difusión del plan

El Plan de Contingencias es un documento vivo que requiere evolución constante. Por ello, se somete a una revisión anual obligatoria formal, liderada por la dirección del establecimiento. Adicionalmente, se actualizará de manera inmediata siempre que ocurran cambios significativos en la infraestructura edilicia, en la normativa aplicable, en el perfil de dependencia de la población residente o, de manera crucial, tras la activación del plan por un evento real, para incorporar las lecciones aprendidas.

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

Escaneado con CamScanner

G O B I E R N O DE LA C I U D A D DE B U E N O S A I R E S

"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires"

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número: IF-2026-32341291-GCABA-SSPMA

Buenos Aires, Miércoles 15 de Julio de 2026

Referencia: s/Plan de contingencias

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 5 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.15 13:43:35 -03:00

Micaela González Flor
Asistente administrativo
SUBSECRETARIA DE PERSONAS MAYORES
MINISTERIO DE DESARROLLO HUMANO Y HABITAT

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.15 13:43:34 -03:00

Ing. Héctor O. CABRERA

Ingeniería y Arquitectura

CABA, 12 de Enero de 2026.-

INFORME SOBRE TRABAJOS REALIZADOS.

En mi carácter de profesional independiente por la presente se informa que se han realizado modificaciones al inmueble sito en la calle CATULO CASTILLO 2454, CABA. Los trabajos han sido encomendados por la firma RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L. CUIT 30-71541293-0, con domicilio sito en la calle SAN NICOLÁS 159, CAPITAL FEDERAL - CIUDAD AUTONOMA BUENOS AIRES. CP 1407.

Asimismo se han proyectado trabajos en el inmueble BALDOMERO FERNANDEZ MORENO 2150, CABA. Los mismos se encuentran en ejecución y contemplan la realización de modificaciones acordes a los requisitos de habilitación de establecimiento geriátrico.

En tal sentido los trabajos encomendados han sido los relacionados con la prestación de servicios de alojamiento y cuidado para adultos mayores.

A todo evento, las características edilicias del inmueble, y las modificaciones apuntadas tiene como objeto la prestación de los servicios detallados. Contemplando todos los requerimientos a tal fin.

Se extiende la presente a los efectos de ser presentado en el Proceso de Compra 7411-2032-LPU25.

Sin otro particular saludamos a ustedes atentamente.

Ing. Héctor O. CABRERA

RESIDENCIA SAN NICOLAS S.R.L.
Martin Flores
Socio Gerente

Escaneado con CamScanner

G O B I E R N O DE LA C I U D A D DE B U E N O S A I R E S

"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires"

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número: IF-2026-32341660-GCABA-SSPMA

Buenos Aires, Miércoles 15 de Julio de 2026

Referencia: s/Informe ingeniero Catulo Castillo y Baldomero Fernández Moreno

---

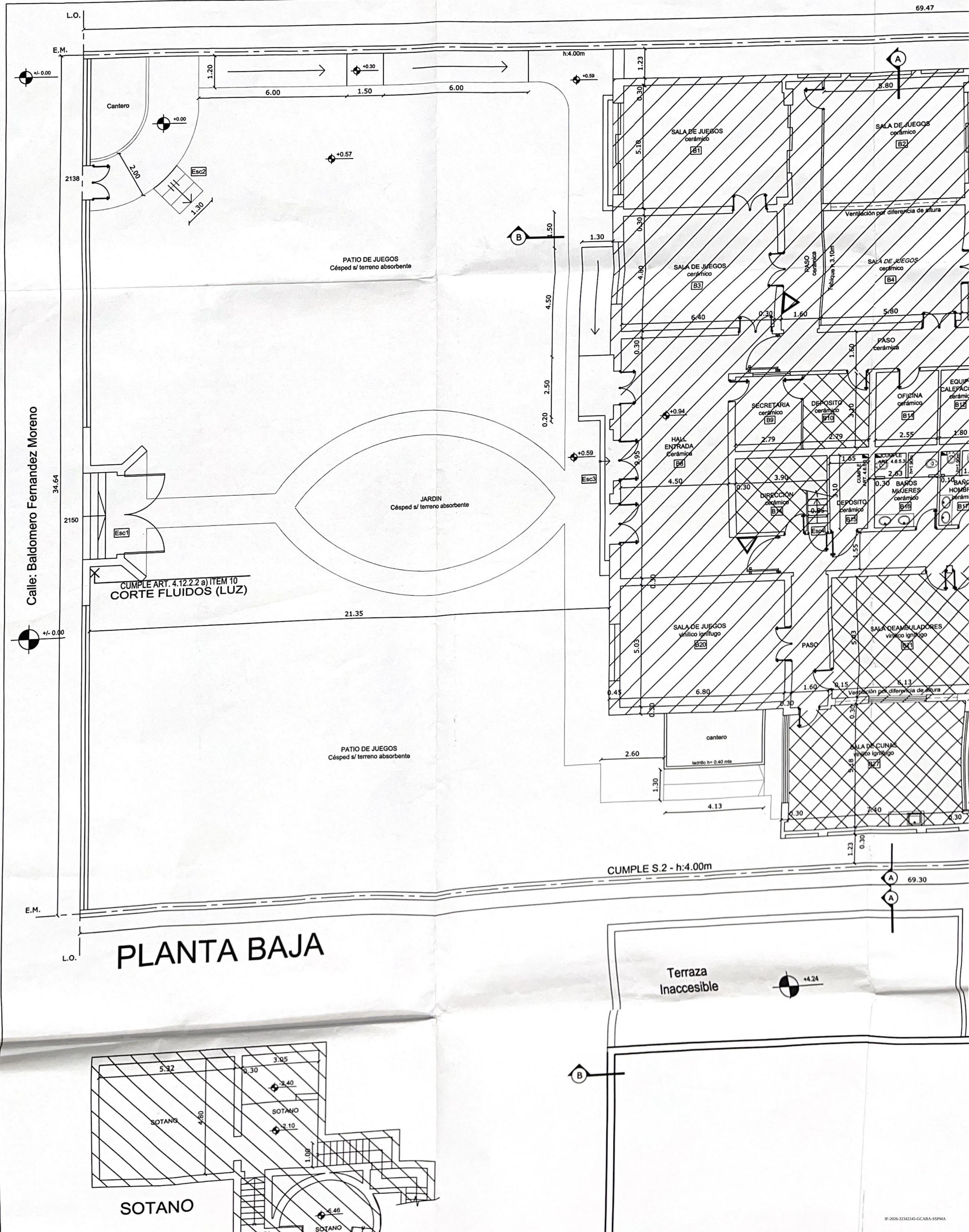
El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 1 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.15 13:44:46 -03:00

Micaela González Flor
Asistente administrativo
SUBSECRETARIA DE PERSONAS MAYORES
MINISTERIO DE DESARROLLO HUMANO Y HABITAT

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.15 13:44:46 -03:00

PLANTA BAJA


L.O.
E.M.
69.47
h:4.00m
+/- 0.00
Cantero
+0.00
+0.30
+0.59
+0.57
1.20
6.00
1.50
6.00
2138
2.00
Esc2
1.30
PATIO DE JUEGOS
Césped s/ terreno absorbente
1.50
4.50
2.50
0.20
1.30
1.23
0.30
5.18
0.30
4.80
0.30
6.40
0.30
1.60
0.30
5.80
A
B
SALA DE JUEGOS
cerámico
B1
SALA DE JUEGOS
cerámico
B2
SALA DE JUEGOS
cerámico
B3
SALA DE JUEGOS
cerámico
B4
Ventilación por diferencia de altura
PASO
cerámica
Tabique h: 3.10m
PASO
cerámica
1.60
+0.94
HALL
ENTRADA
Cerámica
B6
SECRETARIA
cerámico
B9
DEPOSITO
cerámico
B10
OFICINA
cerámico
B11
2.79
2.79
2.55
3.10
1.65
3.90
4.50
0.30
DIRECCIÓN
cerámico
B14
DEPOSITO
cerámico
B15
BAÑOS
MUJERES
cerámico
B16
2.63
0.30
0.10
0.95
Esc4
1.55
Esc3
9.95
JARDIN
Césped s/ terreno absorbente
Esc1
2150
34.64
Calle: Baldomero Fernandez Moreno
CUMPLE ART. 4.12.2.2 a) ITEM 10
CORTE FLUIDOS (LUZ)
21.35
+/- 0.00
PATIO DE JUEGOS
Césped s/ terreno absorbente
0.30
5.03
SALA DE JUEGOS
vinílico ignífugo
B20
PASO
SALA DEAMBULADORES
vinílico ignífugo
B21
5.03
0.45
6.80
0.30
1.60
0.15
6.13
Ventilación por diferencia de altura
cantero
ladrillo h= 0.40 mts
2.60
1.30
4.13
SALA DE CUNAS
vinílico ignífugo
B22
5.18
0.30
7.40
0.30
1.23
0.30
CUMPLE S.2 - h:4.00m
69.30
A
A
E.M.
L.O.
Terraza
Inaccesible
+4.24
B
5.32
3.05
0.30
-3.40
SOTANO
SOTANO
4.80
-2.10
1.00
SOTANO
-5.46
-3.54

69.47

CUMPLE S.2 - h:4.00m

E.M.

E.M.

CUMPLE S.2 - h:4.00m

h:4.00m

SALA DE JUEGOS cerámico B1

SALA DE JUEGOS cerámico B2

SALA DE JUEGOS cerámico B3

SALA DE JUEGOS cerámico B4

SALA DE JUEGOS cerámico B5

SALA DE JUEGOS cerámico B6

SALA DE JUEGOS cerámico B7

PATIO DE JUEGOS

PATIO DE JUEGOS Arenero

RAMPA EXISTENTE Superficie Vinílica

RAMPA EXISTENTE superficie vinílica

Ventilación por diferencia de altura

PASO cerámica

Tabique h 3.10m

SECRETARIA cerámico B9

DEPOSITO cerámico B10

OFICINA cerámico B11

EQUIPO CALEFACCION cerámica B12

F60 D.C.

HALL ENTRADA Cerámica B8

DIRECCION cerámico B14

DEPOSITO cerámico B15

BAÑOS MUJERES cerámico B16

BAÑOS HOMBRES cerámico B17

CUMPLE ART. 4.6.5.3

BAÑO NIÑOS vinílico B13

BAÑO NIÑAS vinílico B18

Proyección parabolica

Proyección parabolica

SALON parquet c/ cam. aire B19

cantero

cantero

cantero

RAMPA EXISTENTE Superficie Vinílica

RAMPA EXISTENTE Superficie Vinílica

PATIO DE JUEGOS

SALA DE JUEGOS vinílico ignífugo B20

SALA DEAMBULADORES vinílico ignífugo B21

SALA DE JUEGOS cerámico B22

PASO

LAVADO cerámico rojo B23

DEPOSITO cerámico rojo B24

COCINA cerámico rojo B25

Proyección campana

OFFICE cerámico rojo B26

HALL

Esc5

Esc6

Esc7

Esc3

Esc4

Tanque de agua 750lt

SALA DE CUNAS vinílico ignífugo B27

PATIO +0.94

baranda h= 0.90 mts

baranda h= 0.60 mts

cantero

ladrillo h= 0.40 mts

JARDIN

SECTOR DE HUERTA

CORTE FLUIDOS (GAS)
CUMPLE ART. 4.12.2.2 a) ITEM 10

DEPOSITO 5.85

CUMPLE S.2 - h:4.00m

CUMPLE S.2 - h:4.00m

E.M.

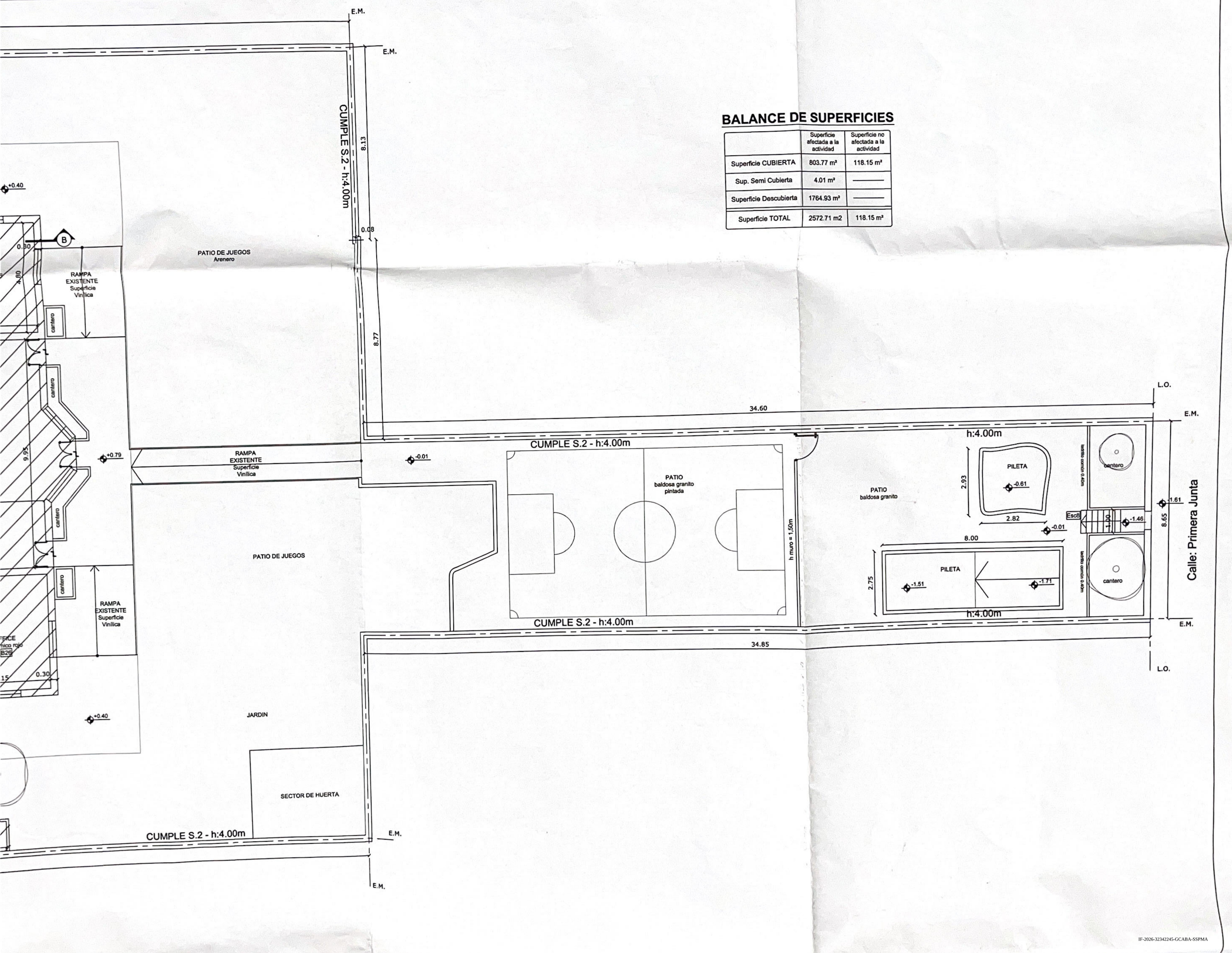
E.M.

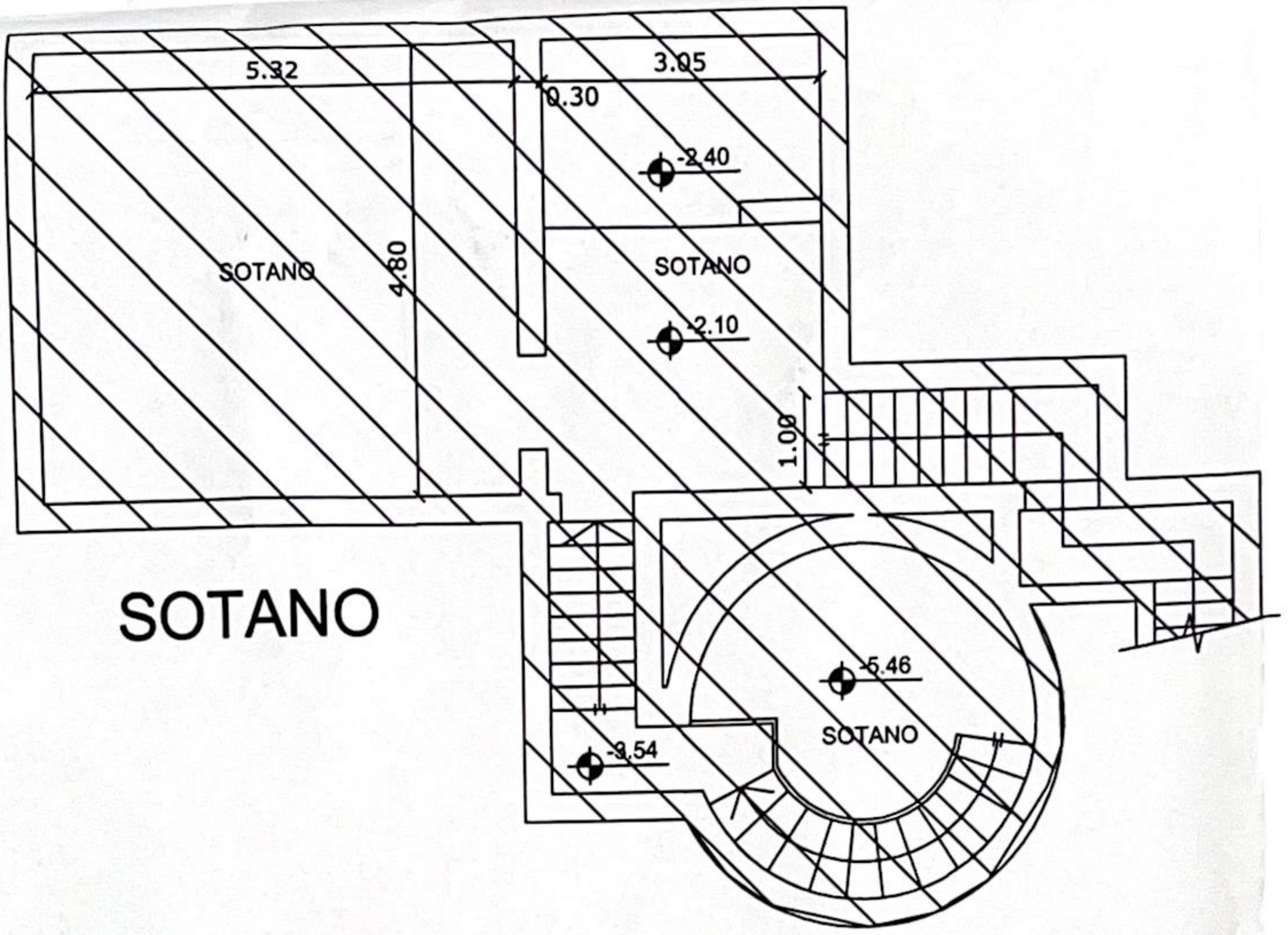
69.30

Terraza

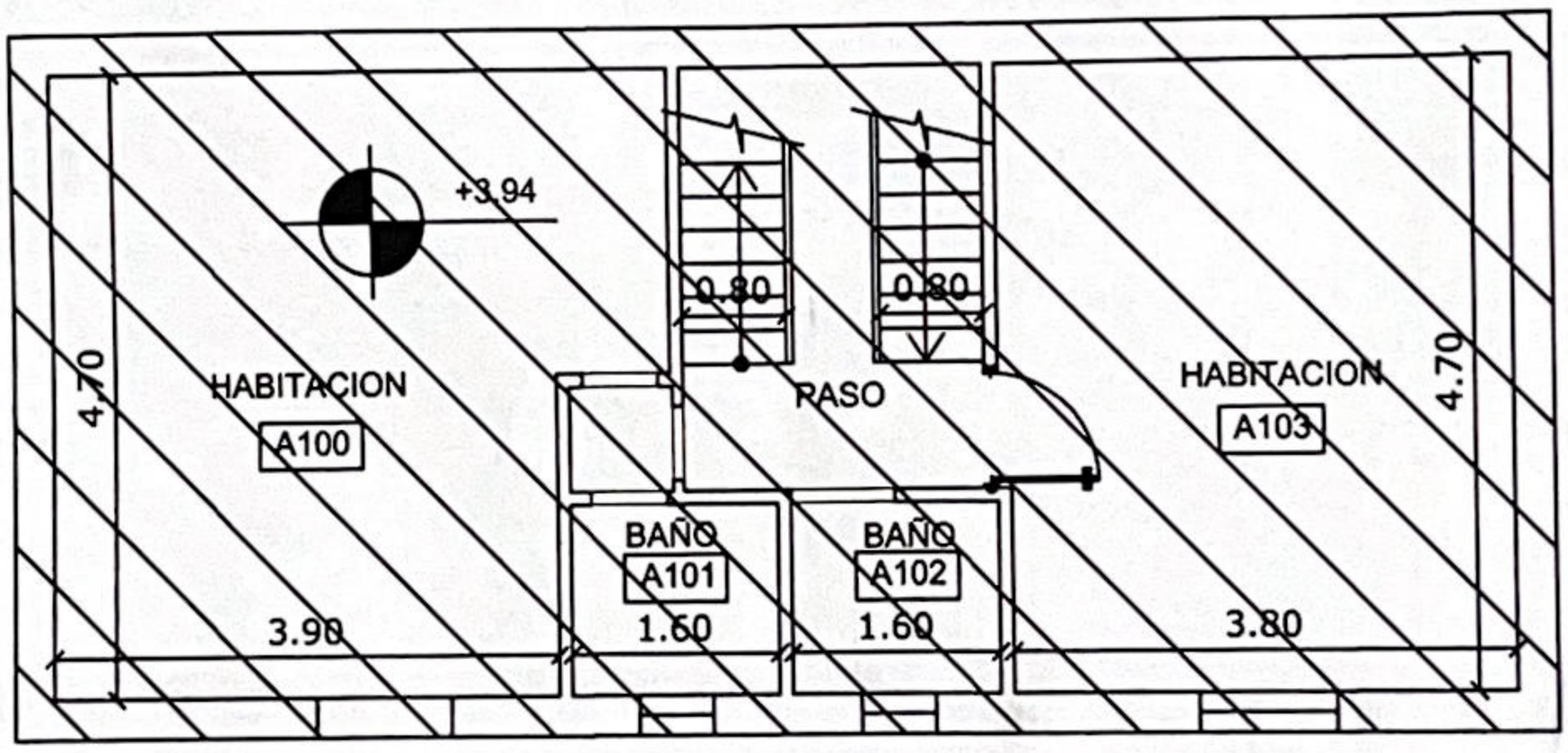
BALANCE DE SUPERFICIES

	Superficie afectada a la actividad	Superficie no afectada a la actividad
Superficie CUBIERTA	803.77 m²	118.15 m²
Sup. Semi Cubierta	4.01 m²	———
Superficie Descubierta	1764.93 m²	———
Superficie TOTAL	2572.71 m2	118.15 m²

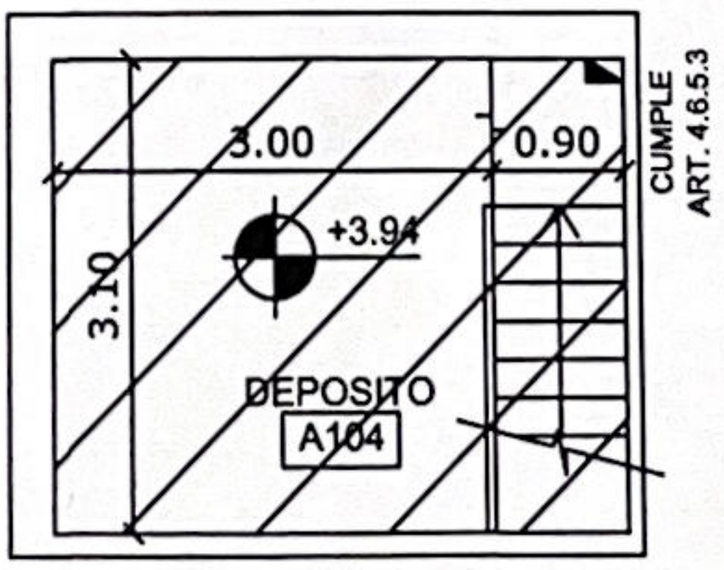




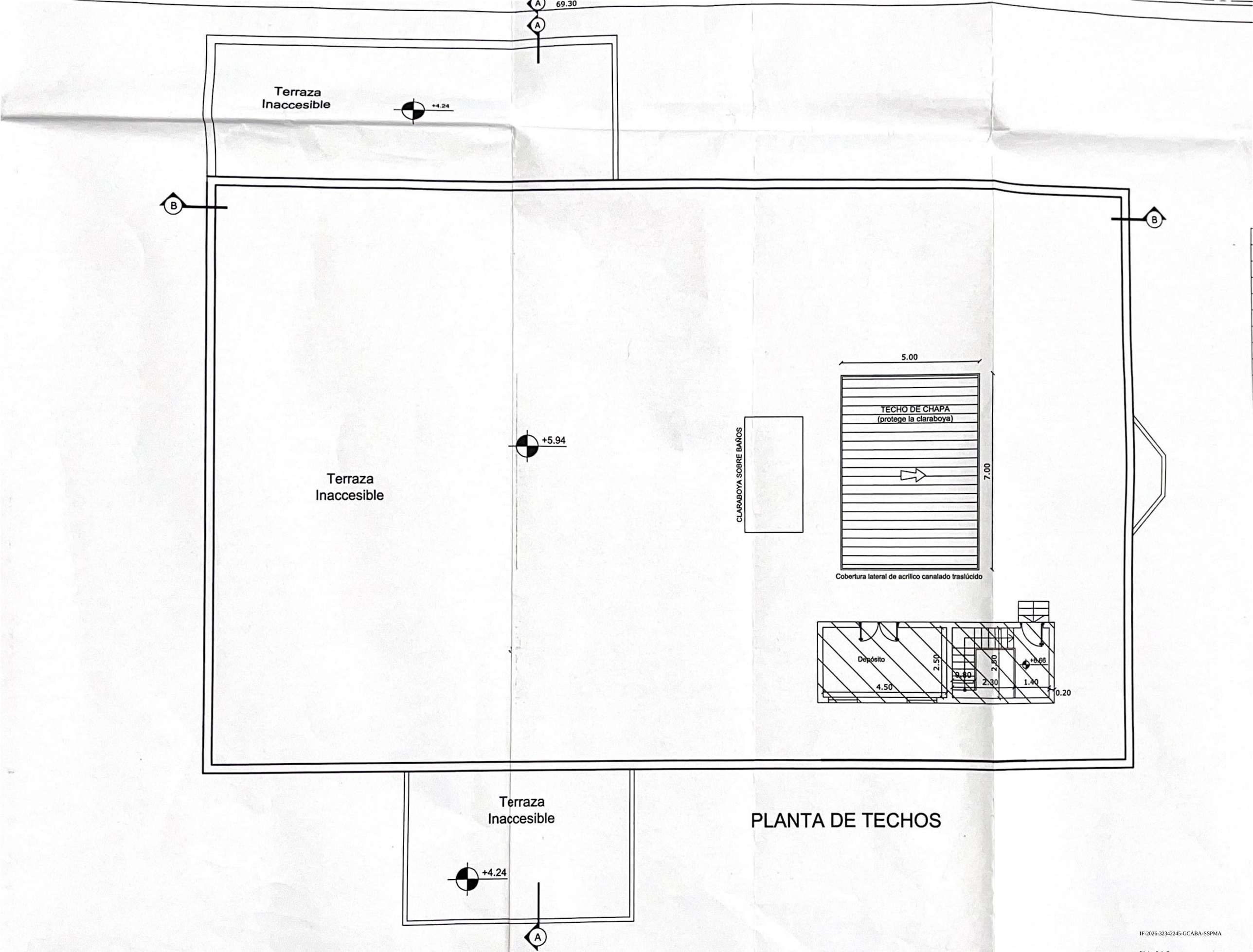
SOTANO



Planta S/ Cocina



Planta s/ Biblioteca



PLANTA DE TECHOS

ILUMINACION Y VENTILACION.

LOCALES		AREA	ILUMINACION			VENTANAS		VENTILACION			SOLADO		OBSERVACIONES
N°	DESTINO	m2	coef	nec	proy	ancho	alto	coef	nec	proy	Material	Tamaño	
B1	SALA DE JUEGOS	32.64	0.2	6.52	10.80	3.60	3.00	0.05	1.63	3.60	Ceramico rojo	16 x 8	
B2	SALA DE JUEGOS	33.40	0.2	6.68	11.40	3.80	3.00	0.05	1.67	3.80	Ceramico rojo	16 x 8	
B3	SALA DE JUEGOS	30.72	0.2	6.14	3.08	1.40	2.20	0.05	1.52	1.40	Ceramico rojo	16 x 8	
B4	SALA DE JUEGOS	27.49	0.2	5.49	6.00	5.00	1.20	0.05	1.37	3.00	Ceramico rojo	16 x 8	NO CUMPLE
B5	SALA DE JUEGOS	34.17	0.2	6.83	5.60	1.40	2.00	0.05	1.70	1.40	Ceramico rojo	16 x 8	
B6	SALA DE JUEGOS	27.84	0.2	5.68	5.88	2.80	2.10	0.05	1.39	2.80	Ceramica blanca	40 x 40	
B7	SALA DE JUEGOS	26.88	0.2	5.37	5.60	2.80	2.00	0.05	1.34	2.80	Ceramica blanca	40 x 40	
B8	HALL ENTRADA	44.78	0.2	8.95	14.40	1.60	3.00	0.05	2.23	4.80	Ceramica blanca	40 x 40	
B9	SECRETARIA	8.49									Ceramico rojo	16 x 8	NO CUMPLE
B10	DIRECCION	8.49									Ceramico rojo	16 x 8	NO CUMPLE
B11	OFICINA	7.90									Ceramico rojo	16 x 8	NO CUMPLE
B12	EQUIPO. CALEFACCION	5.58									Ceramico rojo	16 x 8	CUMPLE ART. 4.6.5.1.
B13	BAÑO NIÑOS	13.16									Vinilico	30 x 30	Ventilacion por Claraboya
B14	BIBLIOTECA	10.53									Ceramico rojo	16 x 8	NO CUMPLE
B15	DEPOSITO	5.11									Ceramico rojo	16 x 8	NO CUMPLE
B16	BAÑO MUJERES	8.15									Ceramico rojo	16 x 8	CUMPLE ART. 4.6.5.1.
B17	BAÑOS HOMBRES	5.33									Ceramico rojo	16 x 8	CUMPLE ART. 4.6.5.1.
B18	BAÑO NIÑAS	13.16									Ceramico rojo	16 x 8	Ventilacion por Claraboya
B19	SALON	114.21	0.2	22.84	28.00	1.40	4.00	0.05	5.71		Parquet s/cam. aire	30 x 8	Ventilacion Complementaria Por Claraboya
B20	SALA DEAMBULADORES	34.20	0.2	6.84	3.08	1.40	2.20	0.05	1.71	1.40	Ceramico rojo	16 x 8	
B21	SALA DE JUEGOS	30.84	0.2	6.16	6.24	5.20	1.20	0.05	1.30	3.10	Ceramico rojo	16 x 8	NO CUMPLE
B22	SALA DE JUEGOS	17.60	0.2	3.52	2.60	1.30	2.00	0.05	0.88	1.30	Ceramico rojo	16 x 8	
B23	LAVADO	4.36									Ceramico rojo	30 x 20	
B24	DEPOSITO	6.08	0.2	1.22	2.25	1.50	1.50	0.05	0.30	1.10	Ceramico rojo	30 x 20	
B25	COCINA	23.33	0.2	4.66	2.60	1.50	1.50	0.05	1.16	1.10	Ceramico rojo	30 x 20	
B26	OFFICE	20.87	0.2	4.17	3.00	1.50	2.00	0.05	1.04	1.50	Ceramico rojo	30 x 20	
B27	SALA DE CUNAS	37.16	0.2	7.42	9.20	4.00	2.30	0.05	1.85	4.00	Ceramico rojo	16 x 8	
A100	HABITACION	19.85	0.2	3.97	4.08	1.40	2.20	0.05	0.99	2.00	Ceramico rojo	16 x 8	
A101	BAÑO	2.28									Ceramico rojo	16 x 8	CUMPLE ART. 4.6.5.1
A102	BAÑO	2.28									Ceramico rojo	16 x 8	CUMPLE ART. 4.6.5.1
A103	HABITACION	18.32	0.2	3.66	4.08	1.40	2.20	0.05	0.91	2.00	Ceramico rojo	16 x 8	
A104	DEPOSITO	9.30									Ceramico rojo	16 x 8	NO CUMPLE

Partida de Contribucion Territorial No.: 71.03 1 / 2

PLANO DE FUNCIONAMIENTO s/Disposicion 3/UERESGP/2014

Plantas, Balance de Superficies y Planilla de Iluminacion y Ventilacion (válido a partir de Agosto del 2019)

DESTINO: ESCUELA INFANTIL (700.520)

"ESCUELA INTEGRAL PROFESOR JAIM WEITZMAN" A-639

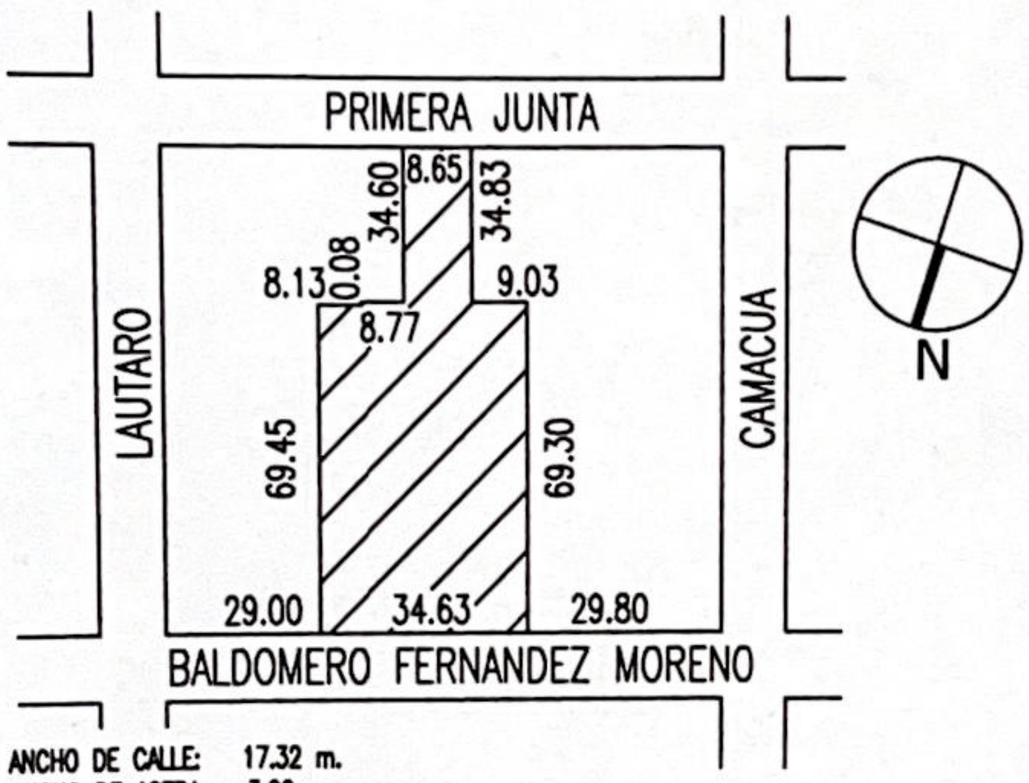
Propiedad de: Asociación Israelita de Beneficencia y Culto Profesor Jaim Weitzman

CALLE: Baldomero Fernández Moreno 2138/50 y Primera Junta 2149 P.B. y E.P.

Circunscripción: 5 Sección: 48 Manzana: 138 Parcela: 3a

Distrito: R2 bI Escala: 1:100

CROQUIS DE LOCALIZACION.



Superficie del terreno:	2655.24 m2.
Superficie cubierta uso educativo:	803.77 m2.
Superficie semi cubierta uso educativo:	4.01 m2.
Superficie descubierta uso educativo:	1764.93 m2.
Superficie total uso educativo:	2572.71 m2.
Superficie cubierta uso NO educativo:	118.15m2.
Superficie cubierta total:	925.93 m2.

Propietario:

ASOCIACION ISR. DE BENEFICENCIA Y CULTO
PROF. J. WEITZMAN DE FLORES
APODERADO
CUIT 30-52783597-2
VARELA 880

Domicilio:

NOTA: Sótano sin uso

EL PROPIETARIO / ENTIDAD PROPIETARIA ASUME LA RESPONSABILIDAD POR LAS OBRAS REALIZADAS. EL PROFESIONAL REMITE SU RESPONSABILIDAD AL RELEVAMIENTO Y NO ES RESPONSABLE POR LAS OBRAS EJECUTADAS.

Superficie de uso no educativo

Superficie educativa con redistribucion de usos declarada en Plano segun Ley 2189

Superficie educativa sin redistribucion de usos declarada en Plano segun Ley 2189

PROFESIONAL:

M.M.O. GABRIEL OMAR BASSO - MAT 5809 CPIC
DOMICILIO: PORTELA 92 C.A.B.A
www.hybarquitectura.com.ar

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
UNIDAD EJECUTORA REGIMEN DE ESCUELAS SEGURAS DE GESTIÓN PRIVADA

PLANO CONFORME DISPOSICIÓN Nº 03/UERESGP/2014

PROYECTO INTEGRAL

FUNCIONAMIENTO AÑO....2019..... ETAPA DE OBRA AÑO.....

Se ha verificado que los hechos físicos existentes concuerdan a la fecha con los planos presentados conforme a lo establecido en la Disposición Nº 003-UERESGP/2014

Arq. Carlos Capón
Coordinador de Evaluación y Asesoramiento Técnico
Unidad Ejecutora
Régimen de Escuelas Seguras de Gestión Privada

EXPTE. E. Nº 2761902?/19 FIRMA Y SELLO FECHA 22/08/2019

G O B I E R N O DE LA C I U D A D DE B U E N O S A I R E S

"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires"

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número: IF-2026-32342245-GCABA-SSPMA

Buenos Aires, Miércoles 15 de Julio de 2026

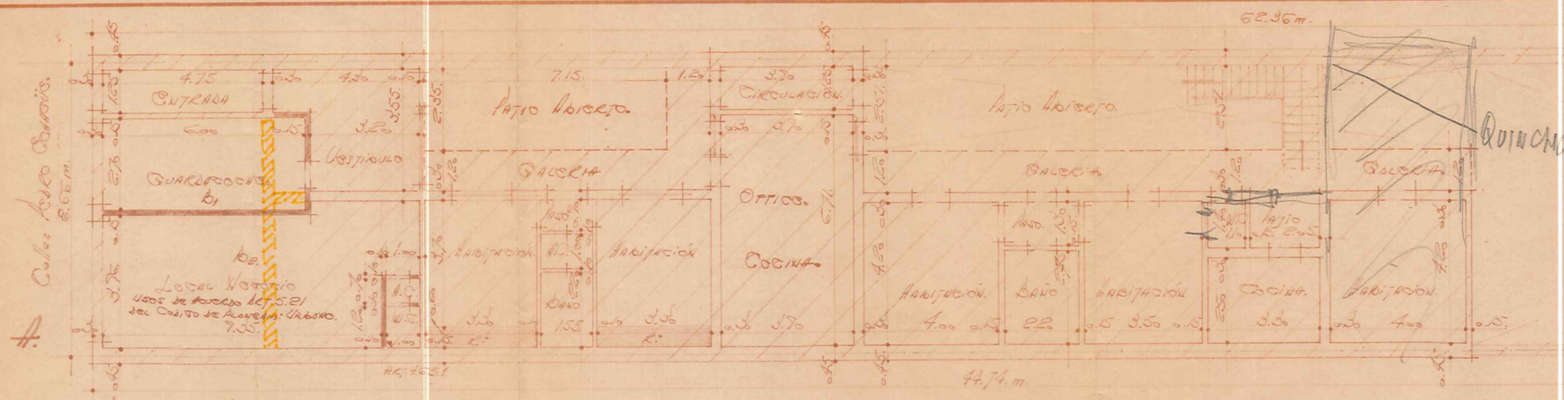
Referencia: s/Plano Baldomero Fernández Moreno 2150

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 7 pagina/s.

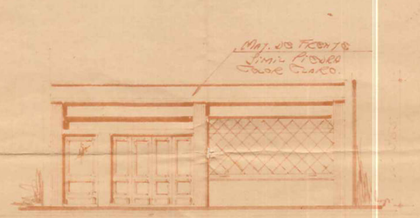
Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.15 13:46:43 -03:00

Micaela González Flor
Asistente administrativo
SUBSECRETARIA DE PERSONAS MAYORES
MINISTERIO DE DESARROLLO HUMANO Y HABITAT

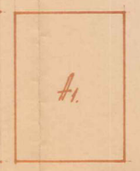
Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.15 13:46:45 -03:00



PLANTA BAJA.

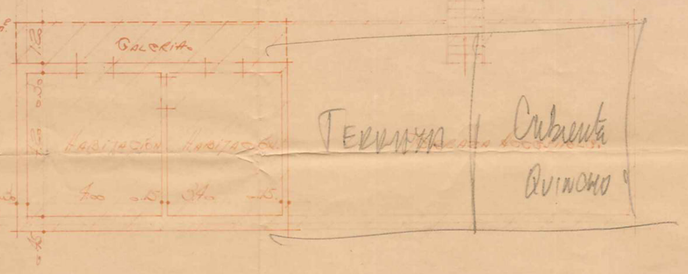


FACHADA.

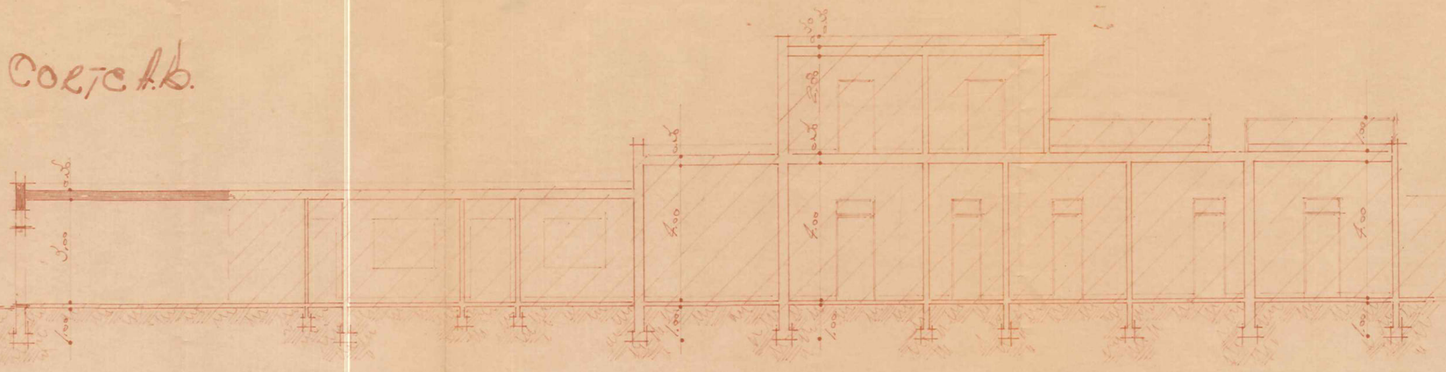


Silueta y Cómputo de Superficie. por Escalera de Incendio.

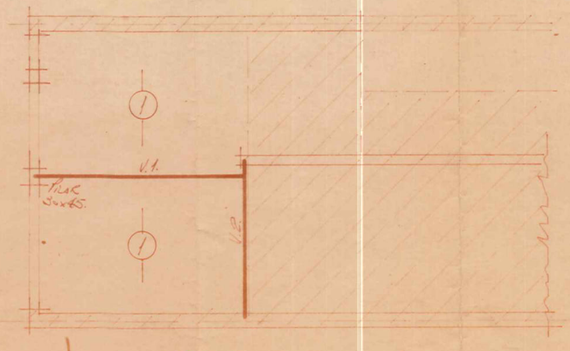
#1. : 8.66 x 6.50 = 56.29 m²



PLANTA ALTA.



CORTE A-B.



PLANTA ESTRUCTURA. (Sin cambio de tensión).

LOSAS #1: (Vb. 60 Kg/cm² Vc: 210 Kg/cm²)

Tipo	Luz m.	Cargas Kg/m²	h. mín. cm.	Ec. C.	M. Kgm.	h. cm	d. cm	Fe. cm²	ø	Sep.	Observaciones
1	4.80	600	11.0	1/11	1003.00	11.6	10.0	3.37	10	1.15	

VIGAS #1: (Vb. 60 Kg/cm² Vc: 210 Kg/cm²)

Tipo	Cant.	Luz m.	Diagrama de Cálculo U.K: Kg/m.	Ec. t.	Ec. h.	Ec. c.	M. t.	Dimensiones kg	h.	d.	b.	Fe. cm²	cant.	ø	Cargas Ca.	Cargas Cs.	Barras Sueltas x'	ø	x''	ø	Cercos ø	Ver.	Obs.
1	1	6.65	U.K: 6300	8.1	8.1	1/8	12.478	40	57.	62	25.	9.7	4	18	1105	1105	2	18	2	18	6.	15	
2	1	4.50	U.K: 4500	P.81.2.	8.5	1/8	1/4	3.404	Ca.	48	51	Ca.	3.54	6	12	9.8	-	3	12	3	12	6	Ca.	

PLANILLA DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.

Local. Designación	Dimensiones. Largo	Ancho	Superficie	Iluminación. Coef.	Local Total	Ventilación. Coef.	Local Total	Obs.
b1 Guardacoches	6.00	2.70	16.20	P.L.A.		Nat.	7.8	1.4 b.2.
b2 Vestíbulo	7.45	3.90	29.06	P.L.A.	15	2.68	7.92	1/8 a 3.0 1.32

Planilla de Contribución Territorial Nº 0109387

REFORMA DE EDIFICIO.
CASA HABITACIÓN y LOCAL.

Propietario: JUAN ALONSO y FLORINDA CIUCI MANCILLA de ALONSO.

Calle: PEDRO ECHAGÜE Nº: 2454-56-58

Circ.: 2. Sección: 24. Manz.: 77 Parc.: 9.

Distrito: L. 26.

Croquis de Localización

Calles: 15 de Noviembre — Pedro Echagüe — Calle Nahuel Huapi — Calle Pedro Echagüe

Frente de Calle: 17.32m.

Frente de Vereda: 3.50m.

Superficie:
Ocupada Existente Total: 166.60 m²
Libre de Edificación: 541.40 m²
Del Terreno: 708.00 m²
Se Toma a Reconstrucción.

El frente de [illegible] se ha [illegible] de Ord. [illegible]

Propietario: Juan Alonso
Florinda M. de Alonso

Técnico: [illegible] Domínguez

Constructor: [illegible] Domínguez

Calculista: [illegible] Domínguez

Constructor: [illegible] Domínguez

R2 b I

DIRECCIÓN FISCALIZ[illegible] DE TERCEROS
51537/80
FECHA
REGISTRADO
7 AGO 1980
DIRIGIDO A [illegible]

G O B I E R N O DE LA C I U D A D DE B U E N O S A I R E S

"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires"

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número: IF-2026-32342602-GCABA-SSPMA

Buenos Aires, Miércoles 15 de Julio de 2026

Referencia: s/Plano Catulo castillo 2454

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 1 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.15 13:47:51 -03:00

Micaela González Flor
Asistente administrativo
SUBSECRETARIA DE PERSONAS MAYORES
MINISTERIO DE DESARROLLO HUMANO Y HABITAT

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.15 13:47:54 -03:00

MARTOMED SRL
Proceso de Compra N°: 7411-2032-LPU25

PLAN DE CONTINGENCIAS

Objeto
El presente Plan de Contingencias tiene por objeto establecer los procedimientos, roles, responsabilidades y recursos necesarios para garantizar la continuidad operativa, la seguridad de los residentes, del personal y de terceros, y una respuesta eficaz ante situaciones de emergencia o contingencias que puedan afectar el normal funcionamiento del establecimiento.

---

1. Organización y Asignación de Roles

Ante cualquier situación de emergencia, se establece la siguiente estructura funcional mínima, sin perjuicio de las adaptaciones que pudieran requerirse según la magnitud del evento:

- **Responsable General de Emergencia**: Dirección / Administración del establecimiento.

  Será la Dirección Administrativa del establecimiento, la encargada de elaborar junto al personal de seguridad e higiene idóneo los planes de evacuación y capacitación de todo el personal para actuar ante situaciones de emergencia. Dichos planes de evacuación, asignación de roles y ensayos de simulacro tendrán como mínimo una realización semestral, pudiendo estos tiempos acortarse en caso de que la autoridad competente así lo manifieste.

- **Responsable Operativo de Turno**: Encargado/a o jefe/a d**e turno designado/a.**
  Funciones: Aviso inmediato a los servicios de emergencia. LLAMAR AL 911.
- ejecución inmediata de los procedimientos, organización del personal del turno y control de la situación en el área afectada.

- **Responsable de Seguridad y Evacuación**: Personal designado conforme al Plan de Evacuación aprobado.
  Funciones: conducción del proceso de evacuación, control de accesos y verificación de zonas seguras.

  Cada piso tendrá asignado un lider de evacuación por turno, el cuál tendrá la misión de liderar la evacuación de su sector a través de las áreas seguras.

- **Responsable de Asistencia a Residentes**: Personal de enfermería y asistentes.
  Funciones: acompañamiento, contención y asistencia directa a los residentes, priorizando a personas con movilidad reducida o necesidades especiales.

  Se dispondrá de sillas de evacuación 1 (una) por piso para utilizarla en casos que resulte necesario.

- **Responsable Técnico y de Mantenimiento**: Personal de mantenimiento.
  Funciones: verificación y control de instalaciones, equipos críticos y servicios esenciales. Deberán proceder de acuerdo a lo estipulado en el plan anti siniestral para cada circunstancias.
- **Personal de Seguridad**

  El personal apostado como seguridad en el ingreso del establecimiento, deberá dar acceso a los servicios de emergencia y coordinar el egreso de la evacuación de forma segura y ordenada hacia el exterior.

---

2. Contingencias por Ausencias de Personal

Se aplican los procedimientos establecidos para los turnos mañana, tarde y noche, garantizando:

- Cobertura operativa mínima por turno.
- Reasignación temporal de funciones conforme a protocolos predefinidos
- Priorización de la atención y cuidado de los residentes por sobre tareas accesorias.

---

3. Contingencias por Fallas de Servicios Esenciales

3.1 Suministro Eléctrico

El establecimiento cuenta con **grupo electrógeno autónomo con transferencia automática**, que asegura la continuidad de los servicios críticos (iluminación, bombas de agua, ascensores y sistemas esenciales).
El personal de mantenimiento verificará el origen de la falla y comunicará la situación a la administración para la gestión del reclamo correspondiente.

3.2 Agua, Cloacas, Calefacción y Equipos Críticos

Ante interrupciones o fallas mayores:

- Activación inmediata del Responsable Operativo de Turno.
- Comunicación a mantenimiento y proveedores habilitados.

- Implementación de medidas paliativas para garantizar condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad.

---

4. Procedimientos de Evacuación

El establecimiento cuenta con **planes y planos de evacuación**, con asignación de roles y responsabilidades, elaborados por profesional matriculado en Seguridad e Higiene y presentados ante la autoridad competente.
El personal recibe **capacitaciones periódicas** sobre dichos procedimientos.

---

5. Simulacros

Se prevé la **realización periódica de simulacros de evacuación y respuesta ante emergencias**, en distintos turnos, con los siguientes objetivos:

- Capacitar al personal en la aplicación efectiva de los procedimientos.
- Verificar tiempos de respuesta y funcionamiento de los roles asignados.
- Detectar oportunidades de mejora en los protocolos existentes.

Los simulacros serán documentados y evaluados por la Dirección, dejando constancia de las acciones correctivas que correspondan.

---

6. Contingencias Sanitarias y Brotes Epidemiológicos

Se aplican los protocolos específicos de control sanitario, aislamiento, restricción de visitas, manejo de residuos patogénicos y medidas de higiene reforzada, tanto para residentes como para el personal, conforme a las disposiciones de la autoridad sanitaria competente y a los procedimientos internos vigentes.

---

7. Comunicación y Registro

Toda situación de contingencia será:

- Comunicada internamente a través de los canales establecidos.
- Registrada en los libros y sistemas internos correspondientes.
- Informada a las autoridades competentes cuando así corresponda.

3. Plan de Contingencias
(Asignación de roles + evacuación genérica + simulacros)

3.1 Objetivo

Establecer un plan de actuación ante situaciones de emergencia, definiendo roles, responsabilidades y procedimientos, asegurando una respuesta organizada, rápida y eficaz.

3.2 Comité de Emergencias

Responsable General: Director Institucional

Responsable Operativo: Jefatura de Enfermería

3.3 Asignación de roles ante emergencias

a) Director Institucional

- Coordina la emergencia a nivel general.
- Contacto con organismos externos (SAME, Bomberos, Defensa Civil).
- Toma de decisiones estratégicas.

b) Jefatura de Enfermería

- Coordina la respuesta operativa interna.
- Distribuye tareas al personal.
- Supervisa la correcta ejecución del plan.

c) Enfermero/a de Turno

- Lidera la emergencia en el momento del evento.
- Asigna cuidadores a tareas específicas.
- Controla el estado de las personas mayores.

d) Cuidadores Gerontológicos

- Asistencia directa a las personas mayores.
- Acompañamiento ordenado durante evacuación.
- Cumplimiento de instrucciones del supervisor.

3.4 Plan de evacuación (genérico – autoválidos)

- Evacuación ordenada y progresiva, priorizando seguridad.
- Acompañamiento permanente del personal.
- Uso de salidas habilitadas.
- Reunión en punto de encuentro previamente definido.
- Control de asistencia posterior a la evacuación.

(No se incluyen referencias a desniveles ni anchos de puertas, conforme tu indicación.)

3.5 Simulacros

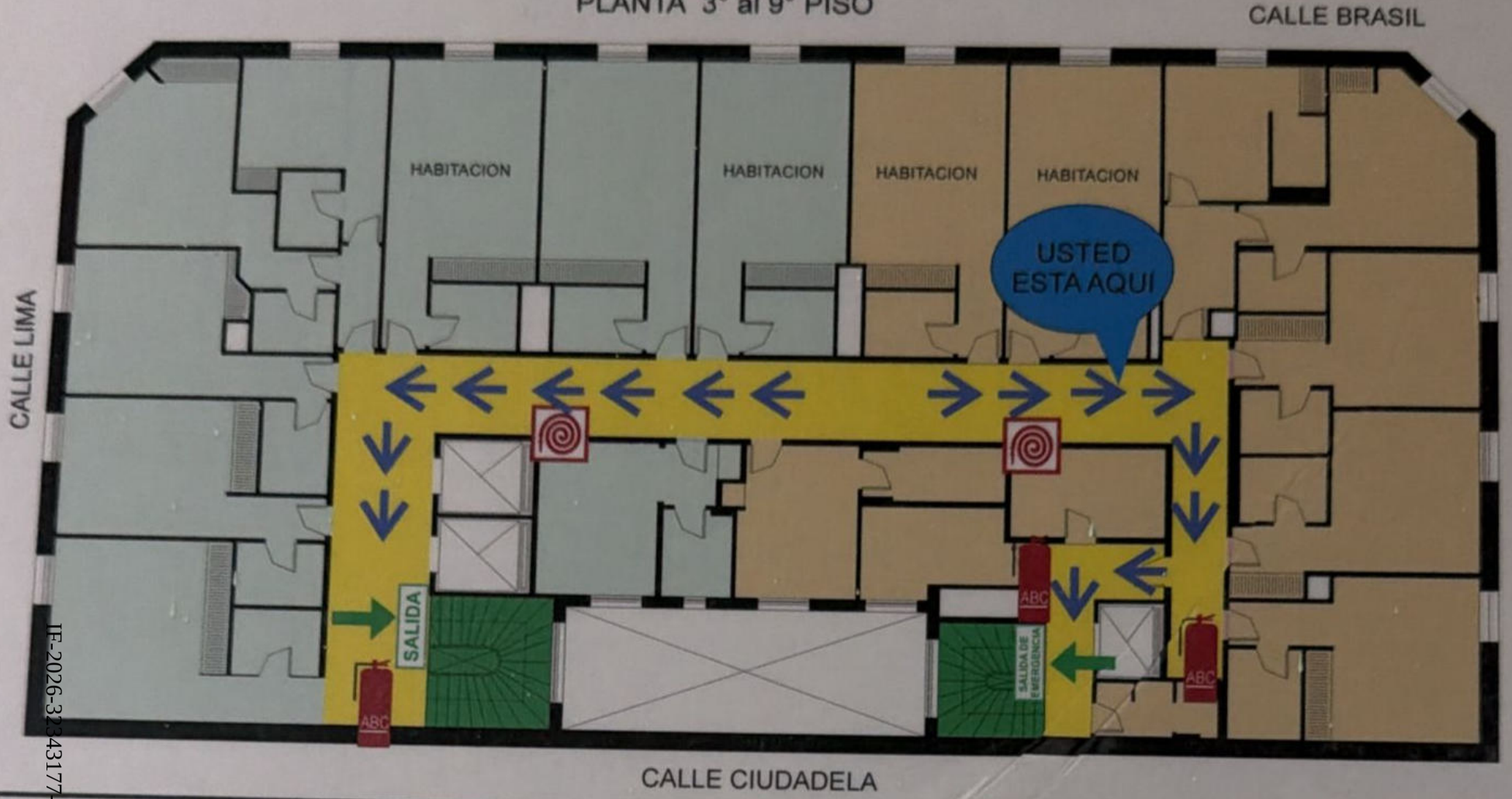
- Realización de simulacros periódicos.
- Frecuencia mínima: anual.
- Participación obligatoria del personal.
- Registro del simulacro: fecha, tipo de evento, observaciones y mejoras detectadas.
- Ajuste del plan según resultados.

PLANO DE EVACUACION

CONSTITUCION PALACE HOTEL

LIMA 1697 Ciudad de Bs. As.

PLANTA 3° al 9° PISO



REFERENCIAS

MATAFUEGO ABC

TABLERO ELECTRICO

LUZ DE EMERGENCIA

HIDRANTE

PULSADOR DE INCENDIO

LLAVE DE GAS

DETECTOR DE HUMO

SECTORES Y RUTAS DE EVACUACION

SALIDA

RUTAS DE EVACUACION

A SALIDA HACIA PUERTA PRINCIPAL CALLE LIMA

B SALIDA DE EMERGENCIA HACIA CALLE SALTA



Arq. PATRICIA PICK
Especialista en Higiene y Seguridad
Mat. CPAU Nº 11766 - Nº B008
Mat. CAPBA Nº 17239 - Nº13

Arq. Patricia Pick
Especialista en Higiene y Seguridad
Mat. CPAU N° 11766 B 008
Direccion: Correa 2134 C.A.B.A
TE: 154-400-0847 4702-6493

IF-2026-32243177-GCABA-SSPMA

Informe

Número: IF-2026-32343177-GCABA-SSPMA

Buenos Aires, Miércoles 15 de Julio de 2026

Referencia: IF/ 3 SIMULACRO APROBADO

/Subgerencia Operativa de Técnica

S / D HS

Por medio del presente, pongo en su conocimiento que venidas las presentes actuaciones a los fines de evaluar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 5920 y DI-2025-331-GCABA-DGDCIV, corresponde concluir que los mismos se han verificado, conforme el detalle adjunto.

INFORME DOCUMENTAL

EXPEDIENTE 2024-22038719			
USO :HOTEL			
RENGLON	**DESCRIPCION**	**CUMPLE**	**NO CUMPLE**
1	Fecha de simulacro 18 /11/ 2025 12:00 HS	X	
2	Razón social o titular	X	
3	Nombre comercial	X	
4	Domicilio	X	

5	Fecha y hora de realización	X	
6	Tiempos evacuación	X	
7	Tiempo de constatación de presentes y ausentes en el punto externo de reunión	X	
8	Cantidad de personas evacuadas	X	
9	Modo de evacuación total, parcial o puesta a resguardo de las personas/motivo	X	
10	Funcionamiento de equipos/medidas técnicas de SAP	X	
11	Observaciones / Oportunidades de mejora / Recomendaciones / Conclusiones	X	
12	Sello y firma del profesio/nal interviniente o del profesional sustituto	X	

OBSERVACIONES NO CONTIENE

Por ello, esta Sub Gerencia Operativa opina, para la presentación del Informe Técnico de las prácticas de Simulacro, que la misma debe ser **APROBADO**

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.11.20 12:09:59 -03:00

Micaela González Flor
Asistente administrativo
SUBSECRETARIA DE PERSONAS MAYORES
MINISTERIO DE DESARROLLO HUMANO Y HABITAT

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.11.20 12:09:59 -03:00

Informe

Número: IF-2026-32343177-GCABA-SSPMA

Buenos Aires, Miércoles 15 de Julio de 2026

Referencia: Actualización de documentaciónSIMULACRO REALIZADO

ESTABLECIMIENTO: CONSTITUCIÓN PALACE HOTEL S.A.

CUIT: 30-53616980-2

EXPEDIENTE: 2024-22038719

ACTA DE SIMULACRO DE EVACUACIÓN

Tenemos el agrado de dirigirnos a Uds., a los fines de informar sobre el simulacro de evacuación el día **18/11/2025** a las **12:00** horas en el establecimiento cuya actividad es Hotel, ubicado en Lima 1697 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Descripción del Simulacro

Se simuló un principio de incendio en el tablero de planta baja, el inicio del simulacro fue la activación de la alarma. Al dar la señal de alarma, el Coordinador de Autoprotección, realiza la apertura de las puertas de evacuación para facilitar la salida de las personas. Los líderes de evacuación presentes verifican los sectores asignados, y dirigen a las personas por los pasillos de comunicación del establecimiento hacia la salida principal del establecimiento y Punto de Reunión externo, dando por finalizada la evacuación.

- Tiempos de evacuación:

Salida primera persona del establecimiento: **40 segundos**

Salida última persona del establecimiento: **1 minutos 50 segundos**

- Tiempo de constatación de presentes y ausentes en el punto externo de reunión: **2 minutos 30 segundos**

- Cantidad de personas evacuadas: **10 personas**

- Modo de evacuación total, parcial o puesta a resguardo de las personas/motivo: **Se realizó evacuación parcial de sectores de mayor afluencia de personas (PB y 1P).**
- Funcionamiento de equipos/medida técnicas de SAP/ Observaciones / Oportunidades de mejora: **Los equipos/medidas técnicas de SAP funcionan correctamente**.
- Recomendaciones / Conclusiones: Se concluye que el resultado de la práctica de simulacro es **SATISFACTORIO**.

No hubo presencia de organismos externos.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.11.19 18:10:50 -03:00

Micaela González Flor
Asistente administrativo
SUBSECRETARIA DE PERSONAS MAYORES
MINISTERIO DE DESARROLLO HUMANO Y HABITAT

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.11.19 18:10:49 -03:00

Fecha: 28/05/2024

CONSTANCIA DE CAPACITACIÓN Y RECEPCIÓN DE NORMAS

Empresa: Constitución Palace Hotel S.A.

Cuit: 30-53616980-2

Domicilio: Lima 1697 - CABA

Temas Tratados: Uso de extintores, clases de fuego, sistema de alarmas, plan de evacuación, Ley 5920

En el día de la fecha el personal abajo firmante ha recibido capacitación y entendido los temas arriba detalladas, comprometiéndose a respetar y aplicar las normativas y conocimientos adquiridos, durante el ejercicio de las tareas asignadas.
Se entregó material didáctico relacionado con los temas dados en la capacitación.

Nombre y Apellido	D.N.I. / CUIL	Firma	ROL ASIGNADO	TURNO DE TRABAJO
ALINA AGUILAR	35449641		COORDINADORA AUTOPROTECCION	LU - DOM 15:00 A 23:00
Eduardo Emilio Peluso	21493416		COORDINADOR SUPLENTE	LU - DOM 15:00 A 23:00
Maria M Lutz	93567452		LIDER DE EVACUACIÓN	LU-DOM 23:00 A 07:00
Griselda Verrengolo	94177584		LIDER DE EVACUACIÓN	LU - DOM 23:00 A 07:00
NOEMÍ QUIROGA	18641507		COORDINADORA ANTOPROTECCIÓN	LU - DOM 23:00 A 07:00
ARACELI PONCE	38822110		COORDINADORA SUPLENTE	LU - DOM 23:00 A 07:00

Instructor: _____ Firma:

GUILLERMO G. MARINA
Lic. en Higiene Seguridad y
Control Ambiental Laboral
Mat COPIME L 1064 RHST N° 1679
Mat. CPSH LHS - 001507 PBA

Fecha: 28/05/2024

CONSTANCIA DE CAPACITACIÓN Y RECEPCIÓN DE NORMAS

Empresa: Constitución Palace Hotel S.A.

Cuit: 30-53616980-2

Domicilio: Lima 1697 - CABA

Temas Tratados: Uso de extintores, clases de fuego, sistema de alarmas, plan de evacuación, Ley 5920

En el día de la fecha el personal abajo firmante ha recibido capacitación y entendido los temas arriba detallados, comprometiéndose a respetar y aplicar las normativas y conocimientos adquiridos, durante el ejercicio de las tareas asignadas.
Se entregó material didáctico relacionado con los temas dados en la capacitación.

Nombre y Apellido	D.N.I. / CUIL	Firma	ROL ASIGNADO	TURNO DE TRABAJO
CASTILLO MARGARITA	29.819.731		LÍDER DE EVACUACIÓN	LU - DOM 07:00 A 15:00
EMANUEL ARRIOLA	37.141.389		LÍDER DE EVACUACIÓN	LU - DOM 07:00 A 15:00
[illegible]	94.605.981		COORDINADOR AUTOPROTECCIÓN	LU - DOM 07:00 A 15:00
LUSMA MARINA CALCINA	47177013		COORDINADOR SUPLENTE	LU - DOM 07:00 A 15:00
SERGIO ARRUDA	30897233		LÍDER DE EVACUACIÓN	LU - DOM 15:00 A 23:00
EMMANUEL TORRE)	40891101		LÍDER DE EVACUACIÓN	LU - DOM 15:00 A 23:00

Instructor: _____ Firma:

GUILLERMO G. MARINA
Lic. en Higiene Seguridad y Control Ambiental Laboral
Mat COPIME L 1064 RHST N° 1679
Mat. CPSH LHS - 001507 PBA

G O B I E R N O DE LA C I U D A D DE B U E N O S A I R E S
2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número: IF-2026-32343177-GCABA-SSPMA

Buenos Aires, Miércoles 15 de Julio de 2026

Referencia: Listado de personas capacitadas para ejercer las tareas de Autoprotección

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 2 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2024.06.05 10:23:28 -03:00

Micaela González Flor
Asistente administrativo
SUBSECRETARIA DE PERSONAS MAYORES
MINISTERIO DE DESARROLLO HUMANO Y HABITAT

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2024.06.05 10:23:29 -03:00

G O B I E R N O DE LA C I U D A D DE B U E N O S A I R E S

"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires"

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número: IF-2026-32343177-GCABA-SSPMA

Buenos Aires, Miércoles 15 de Julio de 2026

Referencia: s/ MARTOMED CONTINGENCIAS

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 14 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.15 13:49:39 -03:00

Micaela González Flor
Asistente administrativo
SUBSECRETARIA DE PERSONAS MAYORES
MINISTERIO DE DESARROLLO HUMANO Y HABITAT

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.15 13:49:42 -03:00

CONTRATO DE LOCACIÓN.-

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 17 días del mes de noviembre de dos mil veinticinco, entre los que suscriben, por una parte, la firma denominada: "**CONSTITUCIÓN PALACE HOTEL S.A**", con C.U.I.T Nro. 30-53616980-2, representada en este acto por su presidente, el SR. FACUNDO HILU, D.N.I Nro. 42.724.295, constituyendo domicilio en la calle Terrada 967, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme se acredita con la documentación acompañada en el **Anexo I**, quien declara bajo juramento que la sociedad se encuentra vigente y que posee plenas facultades para celebrar el presente acto, en adelante "EL LOCADOR" y por la otra parte, la firma denominada "**MARTOMED S.R.L.**", CUIT Nº 30-71739510-3, con domicilio en la calle Combatientes de Malvinas 3023, piso 12, departamento "A', CABA, representada en este acto por su socio gerente, SR. DIEGO DERINCOVSKY, con D.N.I Nro. 27.939.616 con domicilio en la calle La pampa 1210 piso 3, departamento "C", CABA, conforme se acredita con la documentación acompañada en el **Anexo II**, en igual situación de vigencia y facultades de representación, en adelante denominada "LA LOCATARIA", convienen en celebrar el siguiente contrato de locación conforme a las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: OBJETO: EL LOCADOR da en locación y LA LOCATARIA acepta el inmueble sito en la calle **Lima 1697, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires,** en el estado en que se encuentra, con todos sus vidrios, herrajes, instalaciones sanitarias y eléctricas en buen estado de conservación y aseo, comprometiéndose LA LOCATARIA a reintegrarlo en el mismo estado de uso y conservación y con las mejoras que pudiera incorporar, las que quedarán en favor de EL LOCADOR sin que deba mediar contraprestación de ninguna naturaleza. El inmueble objeto del presente contrato se entrega con el mobiliario, equipamiento y accesorios detallados en el **Anexo III** el cual se suscribe por separado y forma parte integrante del presente instrumento. El inmueble tiene como destino la actividad de hotel familiar con servicio de alojamiento y asistencia para adultos mayores. El mobiliario mencionado deberá ser entregado en buenas condiciones de uso y funcionamiento, comprometiéndose las partes a verificar su estado al momento de la entrega y recepción del inmueble.

Scanned with CamScanner

SEGUNDA: DURACION DEL CONTRATO. El presente contrato tendrá una duración total de CINCUENTA Y CINCO **(55) meses**, con entrada en vigencia a partir del 01 de diciembre de 2025.

TERCERA: PRECIO Y CANON LOCATIVO POR ADELANTADO: El precio del alquiler mensual inicial a devengar al momento de entrada en vigor del contrato, será en PESOS ARGENTINOS que resulten equivalentes a dólares estadounidenses Veinte Mil (U$S 20.000.-) MAS IVA, utilizando para ello el tipo de dólar de Mercado Electrónico de Pagos (Dólar MEP) informado por el Banco de la Nación Argentina, tipo vendedor, a la fecha de inicio de ejecución del presente contrato.
Los alquileres serán abonados en la moneda expresada por mes adelantado del 1 al 5 de cada mes a través de transferencia bancaria en pesos, o en el domicilio del LOCADOR o donde éste lo indique fehacientemente, produciéndose la mora de pleno derecho, por el sólo vencimiento del plazo fijado, sin necesidad de intimación previa alguna. El alquiler se pacta por período de mes entero y aunque LA LOCATARIA reintegrará el inmueble antes de finalizado el mes, deberá abonar íntegramente el alquiler correspondiente a ese mes. A los fines del pago y de todas las obligaciones emergentes de este contrato, los períodos se computarán por mes entero. En caso de incumplimiento, la mora se producirá de pleno derecho, sin necesidad de interpelación extrajudicial alguna. Asimismo, las partes acuerdan un ajuste trimestral sobre el alquiler mensual acordando utilizar el índice de precios al consumidor (IPC), que elabora y publica el INDEC, acumulando los últimos tres porcentuales publicados al momento de realizar la facturación del mes en que se practica el aumento, respectivamente. Si el índice de actualización se demora en su publicación, la diferencia que pudiera llegar a surgir deberá ser abonada por LA LOCATARIA en el plazo de 5 días de conocido el índice publicado con posterioridad. Si durante el transcurso del presente contrato, en algún trimestre se produjera deflación reflejado en el índice IPC, no se aplicará ningún aumento, y el monto del alquiler seguirá igual al anterior. En caso de que el índice pactado dejará de publicarse, las partes acuerdan utilizar un índice equivalente que refleje la variación del valor de mercado de los alquileres. La actualización será automática y obligatoria para ambas partes, sin necesidad de notificación expresa, y se reflejará en los pagos mensuales posteriores a la fecha de ajuste. Las partes manifiestan que el canon

Scanned with CamScanner

locativo aquí establecido refleja el valor actual de mercado, comprometiéndose a mantenerlo dentro de parámetros razonables, negociando de buena fe eventuales adecuaciones sólo cuando existan circunstancias económicas excepcionales debidamente acreditadas. En caso de incumplimiento en el pago del canon locativo mensual, las partes acuerdan la mora automática, acordando adicionalmente una tasa de interés punitorio del CINCO por ciento (5%) mensual sobre el monto adeudado, respectivamente. De verse obligado EL LOCADOR a intimar a LA LOCATARIA para obtener el cobro de las obligaciones contraídas, esta última deberá abonar además del alquiler pactado los gastos y honorarios que se devengaren por dicha intimación. . A los fines del pago y de todas las obligaciones emergentes de este contrato, los períodos se computarán por mes entero. Asimismo, las partes manifiestan de común acuerdo que el canon locativo pactado es acorde al valor actual de mercado y que es voluntad de estas que dicho precio de locación esté siempre sujeto a los valores del mercado inmobiliario. Es por ello que, en caso de que se produzca en el país una modificación en los valores de mercado de los alquileres de locales comerciales o un desajuste económico las mismas acuerdan negociar de buena fe el precio de la locación cuando lo estimen necesario.
En este acto, LA LOCATARIA hace entrega a EL LOCADOR de la suma de DÓLARES ESTADOUNIDENSES VEINTE MIL (U$S 20.000), en concepto de pago adelantado correspondiente al primer mes de alquiler.

CUARTA. CLÁUSULA PENAL: Al vencimiento del plazo de la locación, será obligación de LA LOCATARIA restituir el inmueble en buenas condiciones y libre de ocupantes sin interpelación alguna, caso contrario deberá abonar al LOCADOR como cláusula penal la suma de dólares billetes estadounidenses MIL (U$S 1.000.-) por día y hasta la restitución del inmueble, pactándose para su cobro la vía procesal ejecutiva. La cláusula penal por la no restitución de la locación es independiente del pago del alquiler y del derecho de accionar que tendrá el LOCADOR singular o pluralmente por incumplimiento de LA LOCATARIA, sea por mora en el pago de alquileres, tributos, tasas, contribuciones, etc. En todos los casos de incumplimiento la mora será automática sin interpelación previa alguna. ----------

Scanned with CamScanner

QUINTA: IMPUESTOS Y SERVICIOS: Queda a exclusivo cargo de LA LOCATARIA: a) Las facturas de aguas (AYSA), b) El servicio de electricidad y fuerza motriz; c) el impuesto de alumbrado, barrido y limpieza (ABL); d) El servicio de Gas; e) El servicio de cable, internet y telefonía y f) Todos los impuestos nacionales y/o municipales vigentes y/o futuros relacionados a la explotación del inmueble locado. LA LOCATARIA se compromete a hacer entrega de todos los recibos por pagos de impuestos y servicios debidamente abonados a EL LOCADOR en oportunidad del pago del alquiler siguiente a sus vencimientos, sin derecho a retorno alguno debiendo éste último suscribir fotocopias de estos en prueba de recepción de los originales recibidos. Todos los gastos a cargo de LA LOCATARIA se consideran como integrantes del canon locativo pactado. ----------

SEXTA: MORA: El atraso en el pago de dos meses de alquiler en la fecha fijada en este contrato, como así también el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este, en especial el pago de impuestos y servicios indicados en la cláusula anterior facultará a EL LOCADOR para dar por resuelto automáticamente este contrato por culpa de LA LOCATARIA, previa intimación fehaciente por el plazo de 5 días hábiles a fin de que la LOCATARIA revierta su incumplimiento. Se conviene en que toda deuda pecuniaria emanada del presente, en caso de incumplimiento, devengará un interés mensual mencionado en la cláusula quinta.----------

SEPTIMA. EL LOCADOR se reserva el derecho de accionar como más convenga a sus intereses. En caso de que, EL LOCADOR omitiera hacer valer sus derechos como consecuencia de cualquier incumplimiento o violación de los términos del presente por parte de LA LOCATARIA, tal omisión no podrá ser interpretada como una renuncia de este a los derechos que puedan corresponderle en virtud de lo convenido. Asimismo, la aceptación de EL LOCADOR del pago de alquileres a LA LOCATARIA no podrá ser interpretada como una renuncia expresa ni implícita de EL LOCADOR a los derechos que en virtud del presente puedan asistirle para reclamar por cualquier violación o incumplimiento en que LA LOCATARIA hubiera incurrido con anterioridad a tal evento. En ningún caso se considerará prorrogada la vigencia temporal del presente contrato.----------
----

Scanned with CamScanner

OCTAVA: DESTINO DE LA LOCACIÓN: LA LOCATARIA destinará el inmueble al funcionamiento de un hotel familiar con servicio de alojamiento y asistencia para adultos mayores. Queda expresamente prohibido darle otro destino, total o parcial, sublocar, ceder, transferir o compartir el inmueble bajo cualquier modalidad, salvo autorización previa y por escrito de EL LOCADOR y siempre que ello sea compatible con las disposiciones del GCABA. LA LOCATARIA declara conocer el estado del inmueble y se obliga a cumplir con todas las disposiciones legales, reglamentarias, municipales, sanitarias, de accesibilidad y de seguridad aplicables a un hotel familiar y establecimientos asistenciales. Asimismo, LA LOCATARIA asume plena responsabilidad por la obtención, mantenimiento y renovación de las habilitaciones y licencias exigidas por las autoridades competentes, eximiendo a EL LOCADOR de toda responsabilidad derivada de su incumplimiento.

Tampoco podrá darlo en comodato y cambiar su destino ni hacer modificaciones de ninguna naturaleza en la propiedad, sin el consentimiento previo por escrito de EL LOCADOR. Asimismo, EL LOCADOR podrá requerir que el bien objeto de la locación sea entregado en las mismas condiciones en que fuera recibido por considerar que las modificaciones introducidas no representan mejoras. LA LOCATARIA no podrá tener en la propiedad cosas que pudieran afectar la seguridad de las personas, objetos e instalaciones propios de LA LOCATARIA, ni realizar actos que contraríen normas municipales vigentes. Asimismo, El cambio de destino, total o parcial, sin la conformidad del LOCADOR, constituirá incumplimiento esencial del contrato, habilitando a este último a resolverlo de pleno derecho conforme a lo previsto en la legislación aplicable.----------

NOVENA: EXIMICION DE RESPONSABILIDAD: Se conviene que EL LOCADOR no tomará a su cargo ni se hará responsable de ninguna indemnización, ni de gastos provenientes de daños materiales, físicos o morales que hayan sido ocasionados por razones ajenas a su voluntad o por vecinos, linderos o desperfectos en las instalaciones, tanto a LA LOCATARIA como a visitantes, proveedores, personal a su cargo y/o clientes y/o terceros y/o sus bienes. En tales casos son a cargo exclusivo de LA LOCATARIA la contratación de seguros, la realización de todos los arreglos que fueran menester realizar para subsanar cualquiera sea la envergadura o

Scanned with CamScanner

magnitud de estos. LA LOCATARIA se obliga a asegurar el riesgo de incendio del inmueble locado, a su exclusivo cargo y siendo beneficiario de esta póliza EL LOCADOR, a favor de quien se deberá endosar la misma, la cual deberá ser reajustada periódicamente a fin de que mantenga su valor actualizado.----------

DÉCIMA: INDEMNIDAD: LA LOCATARIA se obliga a mantener indemne y a eximir de toda responsabilidad al LOCADOR, sus representantes, dependientes y/o personas directa o indirectamente relacionada con este, frente a cualquier reclamo, acción judicial o extrajudicial, demanda, sanción o pretensión de terceros que pudiera derivarse, directa o indirectamente, del uso, ocupación o explotación del inmueble objeto del presente contrato, así como de los actos, hechos u omisiones de la propia LOCATARIA, de sus dependientes, contratistas, sublocatarios, huéspedes o de cualquier persona que ingrese o permanezca en el inmueble por su autorización o tolerancia. En tal supuesto, LA LOCATARIA asumirá íntegramente la defensa y el costo de toda reclamación, respondiendo por daños y perjuicios, costas, honorarios y gastos que pudieren originarse, y comprometiéndose a reembolsar al LOCADOR cualquier erogación que éste debiera efectuar en virtud de tales reclamos. La presente obligación de indemnidad subsistirá aun después de la extinción o resolución del contrato, respecto de hechos u omisiones ocurridos durante su vigencia.----------

DÉCIMA PRIMERA: VERIFICACIÓN DEL ESTADO DEL INMUEBLE: LA LOCATARIA facilitará la entrada al inmueble locado a toda persona enviada por EL LOCADOR tantas veces como fuere necesario, para verificar desperfectos y/o inspeccionar el bien locado en horario comercial; en caso contrario será responsable por todos los daños y perjuicios que su actitud pueda ocasionar. ----------

DÉCIMA SEGUNDA: DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE: Al vencimiento del presente contrato, LA LOCATARIA deberá entregar el inmueble locado desocupado y las llaves en manos de EL LOCADOR o de quién éste designe, las que recibirá luego de constatado el estado en que se encuentre el inmueble. El recibo de llaves por escrito será el único medio de prueba de su entrega a EL LOCADOR. Si LA LOCATARIA consignare las llaves al vencimiento del contrato o en caso de desalojo, adeudará los

Scanned with CamScanner

alquileres hasta el día en que EL LOCADOR acepte la consignación y/o se le dé la tenencia del inmueble desocupado en las condiciones pactadas.----------

DÉCIMA TERCERA: RETENCIÓN INDEBIDA: Si concluida la relación locativa por expiración del plazo, LA LOCATARIA no hiciera entrega del inmueble en las condiciones establecidas en este contrato, EL LOCADOR queda facultado para iniciar la acción de desalojo. Durante la vigencia de la locación LA LOCATARIA no podrá desocupar o abandonar la propiedad en ningún momento. En caso de que, LA LOCATARIA hiciera abandono de la propiedad o desocupare o fuera desposeída de la misma en virtud de disposiciones legales, o por cualquier otro motivo, cualquiera de los bienes muebles pertenecientes a LA LOCATARIA que ésta hubiera dejado en la propiedad podrán ser removidos por EL LOCADOR conforme al procedimiento legal pertinente. Durante el lapso que demore la entrega del inmueble desde la finalización del contrato, EL LOCADOR tendrá derecho a percibir en concepto de multa una suma de dinero equivalente al doble del alquiler vigente en plaza respecto de inmuebles similares características. ----------

DECIMO CUARTA: RESOLUCIÓN ANTICIPADA: El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por LA LOCATARIA si han transcurrido seis (6) meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión a EL LOCADOR con al menos dos (2) mes de anticipación. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al LOCADOR, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un (1) mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un (1) mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

DÉCIMA QUINTA: DEPÓSITO EN GARANTÍA: A fin de garantizar el fiel cumplimiento de todas las obligaciones contraídas por LA LOCATARIA bajo el presente contrato, ésta abonará a EL LOCADOR, en calidad de depósito de garantía la suma de dólares estadounidenses billete ochenta mil (U$D 80.000,00), que se abonan en este acto, sirviendo el presente de suficiente recibo y carta de pago. El depósito le será devuelto a LA LOCATARIA, sin intereses ni reajuste, en la misma

Scanned with CamScanner

moneda recibida, dentro de los treinta (30) días de concluido el término contractual establecido, siempre y cuando se encuentre el inmueble locado en las mismas perfectas condiciones que lo recibió y se hayan cumplido las restantes. Este depósito no podrá imputarse al pago de alquileres ni compensarse con los mismos en caso de demanda judicial.----------

DÉCIMA SEXTA. SEGURO CONTRA INCENDIO: LA LOCATARIA se compromete a contratar un seguro contra incendio y responsabilidad civil, que cubrirá todos los daños a terceros y al inmueble, siendo los daños provocados por su mal uso de su exclusiva responsabilidad, eximiendo al LOCADOR de estos por el período de tiempo que dure el contrato, endosado a nombre de EL LOCADOR, otorgando copia de la póliza y del pago todos los meses. Se presentará el comprobante del seguro dentro de los 10 primeros días de haber tomado posesión del inmueble. LA LOCATARIA recibirá.....juego de llave de la puerta principal y ..... En el caso que estas llegaran a extraviarse la misma se hará cargo de su costo en su totalidad.----------

DECIMO SEPTIMA: GARANTÍA: El cumplimiento de las obligaciones de LA LOCATARIA serán garantizadas mediante una Póliza de Caución emitida por una Aseguradora de primera línea, la que será constituida antes de tomar posesión del inmueble debiendo la locataria endosar dicha póliza a favor de la LOCADORA, otorgando copia de la póliza y del pago todos los meses. LA LOCATARIA se obliga a consensuar los términos de la póliza en cuestión con EL LOCADOR antes de tomar posesión del inmueble. Su incumplimiento será expresa causal de desalojo.

DECIMO OCTAVA: CESIÓN DE HABILITACIONES Y COLABORACIÓN ADMINISTRATIVA

EL LOCADOR declara que el inmueble objeto del presente contrato se encuentra actualmente habilitado como hotel/residencia, bajo las normas vigentes de la Agencia Gubernamental de Control (AGC) y demás organismos competentes del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme constancias que se acompañan como Anexo V.

En este acto, EL LOCADOR y la sociedad actualmente explotadora del hotel —cuyos datos se detallan en el citado anexo— se obligan a ceder y/o transferir en comodato

Scanned with CamScanner

y hasta la finalización del presente contrato o de sus prorrogas, a favor de LA LOCATARIA todas las habilitaciones, registros, permisos y autorizaciones que posee en la actualidad cuyo costo estará a cargo de la LOCATARIA en forma exclusiva.
A tal efecto, EL LOCADOR y la sociedad explotadora se comprometen a otorgar las autorizaciones, firmar los formularios y presentar la documentación que requieran la AGC, la Dirección General de Habilitaciones y Permisos, el Ministerio de Salud y/o cualquier otro organismo competente, sin oponer objeción alguna a la tramitación por parte de LA LOCATARIA de la nueva habilitación a su nombre.
La cesión comprenderá todas las habilitaciones sanitarias, de seguridad, bromatológicas, eléctricas, contra incendio, de ascensores y de instalaciones en general, así como los certificados de mantenimiento y planos aprobados, asegurando EL LOCADOR que dichas habilitaciones se encuentran vigentes y libres de observaciones o sanciones administrativas.
Hasta tanto se perfeccione la nueva habilitación a nombre de LA LOCATARIA, EL LOCADOR y la actual explotadora mantendrán la vigencia de las habilitaciones existentes, permitiendo su uso operativo por parte de LA LOCATARIA..
En caso de que la AGC u otro organismo exijan modificaciones, actualizaciones o adecuaciones edilicias, LA LOCATARIA previa notificación al LOCADOR, podrá ejecutarlas a su exclusivo costo y cargo y sin derecho a compensación alguna, conforme los planos y requerimientos técnicos aprobados, sin que ello implique alteración del canon ni restricción del destino.
LA LOCATARIA se obliga a una vez finalizado dicho contrato a ceder y/o transferir a favor de LA LOCADORA o quien ésta indique todas las habilitaciones, registros, permisos y autorizaciones que le hayan sido cedidas corriendo todos los gastos que ello implique a su cargo.

DECIMO NOVENA. JURISDICCIÓN: Para todos los casos de interpelación judicial, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles. ----------

VIGÉSIMA: DOMICILIOS. Las partes establecen los siguientes domicilios para todo lo relativo al presente contrato:

Scanned with CamScanner

a) LOCADOR en Terrada 967, de Capital Federal, y facundohilu@gmail.com
b) LOCATARIA en el inmueble locado y en la casilla martomedsrl@gmail.com.
Ambas partes convienen que las comunicaciones y emplazamientos entre sí con motivo del presente contrato se efectuarán por vía electrónica, exclusivamente. Las notificaciones cursadas de este modo se tendrán por válidas y plenamente eficaces (art. 75, CCyCN). EL LOCADOR y/o LA LOCATARIA pueden modificar los domicilios constituidos. Esta decisión habrá de notificársela de modo fehaciente a la otra con quince (15) días de anticipación a su cambio. A los fines del presente, incurre en incumplimiento pasible de considerarse violatorio del deber de intransferibilidad, la parte que establezca domicilio, o delegue informalmente la comunicación, en una tercera persona sin consentimiento expreso de la otra y/o sin acreditación previa de la representación y su alcance.

VIGÉSIMA PRIMERA: ENTREGA: En virtud de las cláusulas que preceden, las partes formalizan el presente contrato, el que se firma en DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto. En este mismo acto, LA LOCATARIA y EL LOCADOR retiran un ejemplar de su contrato.

Diego Dario Cousa
DNI 27857606

FACUNDO HILU
42724295

Scanned with CamScanner

G O B I E R N O DE LA C I U D A D DE B U E N O S A I R E S

"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires"

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número: IF-2026-32343621-GCABA-SSPMA

Buenos Aires, Miércoles 15 de Julio de 2026

Referencia: s/MARTOMED CONTRATO HOTEL

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 10 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.15 13:51:08 -03:00

Micaela González Flor
Asistente administrativo
SUBSECRETARIA DE PERSONAS MAYORES
MINISTERIO DE DESARROLLO HUMANO Y HABITAT

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.15 13:51:09 -03:00

NOTA:
EN CUMPLIMIENTO DEL RT-030909-020202-01 V4, CUADRO 1.1,
POR TRATARSE DE UNA SUPERFICIE MAYOR A 2000 m2 CONTARA
CON UN SISTEMA DE DETECCION Y ALARMA DE INCENDIO.

SISTEMA DE DETECCION Y ALARMA
RT-030909-020202-01 V4
COMPONENTES DEL SISTEMA DE DETECCION Y ALARMA DE INCENDIO
CENTRAL DE ALARMA DE INCENDIO
DISPOSITIVOS INICIADORES (DETECTORES DE HUMO)
DISPOSITIVOS DE NOTIFICACION (SONIDO Y LUZ ESTROBOSCOPICA)
DISPOSITIVOS DE CONTROL
DISPOSITIVOS DE MONITOREO
EL SISTEMA GARANTIZARA QUE EL SUMINISTRO DE EMERGENCIA
POSEA UNA CAPACIDAD OPERATIVA POR 24 hs.
TODOS LOS COMPONENTES DEL SISTEMA DE DETECCION Y ALARMA
DE INCENDIO SERAN APROBADOS Y ENSAYADOS PARA EL USO
DESTINADO, ACORDES A NORMAS IRAM Nº 3531-3551-3552-3554-
3556-3558-3577-3639 (SISTEMA DE DETECCION) Y NORMAS IRAM Nº
4171-1 Y 4171-2 (SISTEMA DE ALARMA).

ART. 3.4.7.8 CALCULO DE CAJA DE ESCALERA 2º piso
(más desfavorable)= 106 personas
1 pers./0.25 m2
106 pers.= 26.5 m2
Area caja escalera 2 = 13.03 m2. (en 1º p.)
Se considera también la escalera 1, la que conforma
caja. Se suma al área neta a utilizar para evacuación.
Area caja escalera 1= 14.4 m2 (en 1º p.)
Area total (1 + 2) = 27.43 m2

PROTECCION DE LA CAJA DE ESCALERA 1 y 2

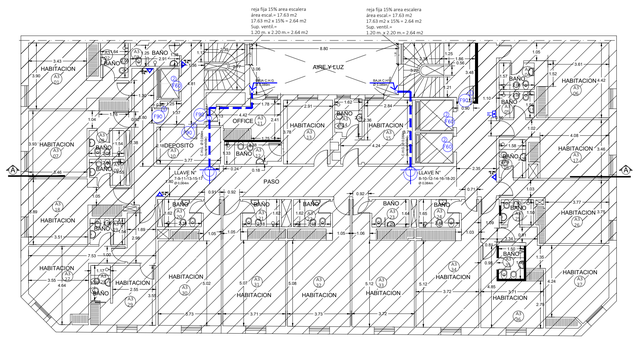
2.1.2 REJA FIJA (VERIFICACION)
Mayor área de escalera= 17.63 m2
Sección min.= 15% área escalera
17.63 m2 x 15% = 2.64 m2
Lado min.= 1.20 m.
Medidas= 1.20 m. x 2.20 m.= 2.64 m2 (cumple)

LA PROTECCION DE LA ESCALERA 1 SE
COMPLEMENTA CON UNA CLARABOYA CENITAL
Mayor area caja= 17.63 m2
seccion claraboya= 15% area= 2.64 m2
se adopta claraboya de 1.50 m. x 1.50 m. = 2.25 m2
perim. claraboya= 6.00 m.
altura reja ventilación= 0.44 m.
Vent. proyec.= 6.00 m. x 0.44 m.= 2.64 m2.

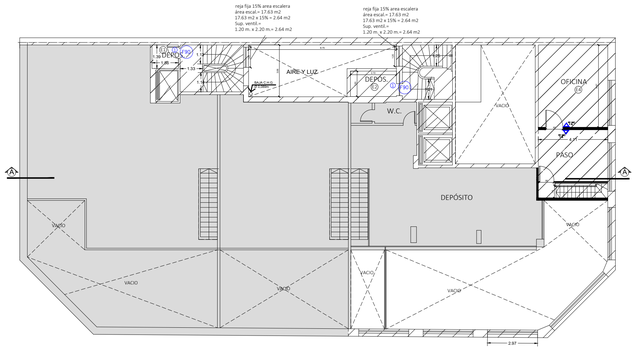
PUERTAS

①	F90	DOBLE CONTACTO-CIERRE AUTOMATICO
②	F60	CORREDIZA-CIERRE AUTOMATICO OBTURACION POR DOBLE CONTACTO Y CIERRE DE LABERINTO
③	F60	DOBLE CONTACTO-CIERRE AUTOMATICO

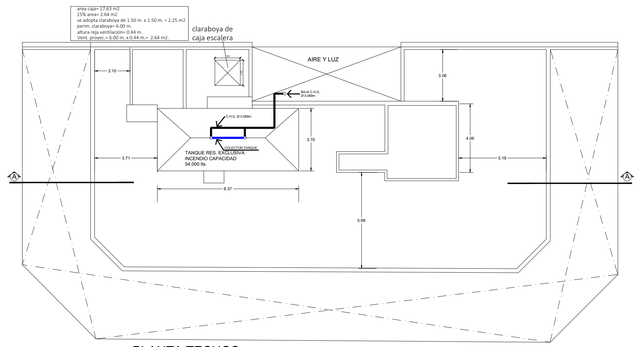
NOTA: TODOS LOS ELEMENTOS CONSIGNADOS, CONTARAN CON LA CERTIFICACION TECNICA EXTENDIDA POR EL INTI (DIVISION FUEGOS)



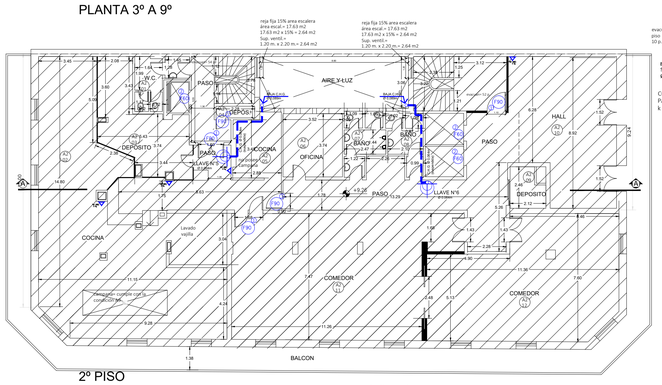
PLANTA 3º A 9º



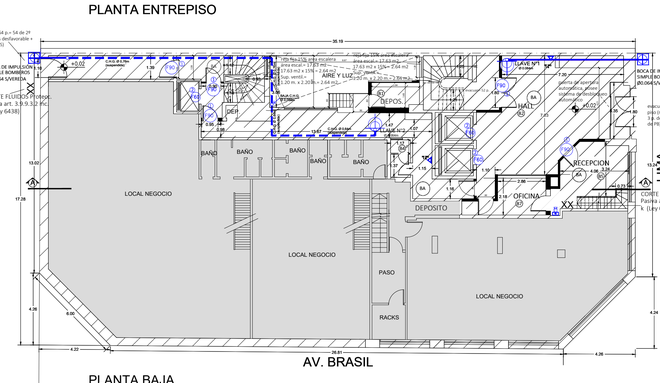
PLANTA ENTREPISO



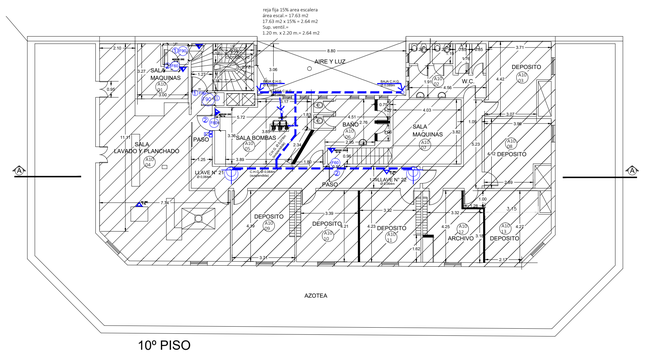
PLANTA TECHOS



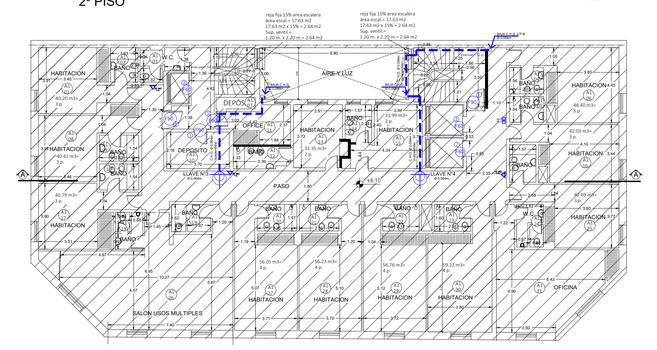
2º PISO



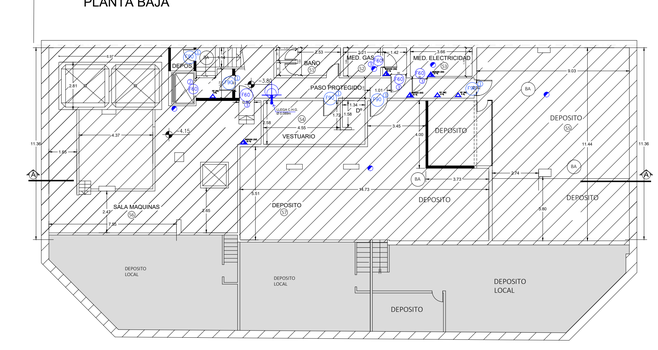
PLANTA BAJA



10º PISO



1º PISO



SOTANO

SIMBOLOGIA

- POLVO QUIMICO ABC (5 Kg.)
- GAS CARBONICO (CO2) 3,5 Kg.
- HIDRANTE
- CAÑERIA SUSPENDIDA
- BIS
- DETECTORES DE HUMO
- PULSADOR ALARMA C/ESTROBO
- SUPERF. EXISTENTE
- SUPERF. NO AFECTADA AL USO
- MUROS EJECUTADOS SIN PERMISO

CROQUIS DE UBICACION



INSTALACIONES	SUP. AFECTADA A PRESENTACION	5963,60 m2	
	PROTECCION ACTIVA	R.E.	
	POTENCIA A INSTALAR	Kw	
	CANTIDAD TOTAL MEDIOS DE ELEVACION	3	
PROYECTO	TIPOLOGIA EDILICIA: ENTRE MEDIANERAS		
	PROF. DE SUBSUELO	N/A	
	PLANO LIMITE PROT	m	
	NIVELES DE SUBSUELO	1	
	NIVELES S/TIE	10	
DIR	UNIDAD DE EDIFICABILIDAD	CA	
	AREA DE UNIDAD DE USO	4	
	PLANO LIMITE	m	
	F.O.T	N/A	
DPV	DISTRITO	N/A	
SUPERFICIES	A DEMOLER	m2	
	A CONSTRUIR	m2	
	A CONSTRUIR PERMISO PREVIO	m2	
	EXISTENTE:	6.719,97m2	
	A MODIFICAR:	m2	

CUIT: MATRICULA

CUIT: MATRICULA

CUIT: MATRICULA

CUIT: MATRICULA

PROFESIONAL RESPONSABLE
ARQ. ARQUITECTO
INDT. C/INCENDIOS DI GREGORIO, SANDRA NOEMI
CUIT: 27-16823344-8 MATRICULA: CPAU 17821

PROPIETARIOS:
CONSTITUCION PALACE HOTEL S.A.
CUIT= 30-53616980-2

TRAMITE
PLANO DE INSTALACION
OBRA: PREVENCION CONTRA INCENDIOS
TAREA: REGULARIZACIÓN DE INSTALACIÓN EJECUTADA SIN PERMISO
USO: (A-2.4) HOTEL 3 ESTRELLAS

CALLE Y NUMERO: LIMA 1697 - SALTA 1696 - BRASIL 1153

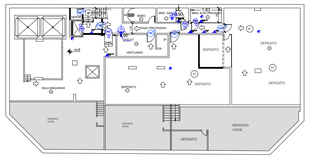
CIRC.:	003
SECC.:	016
MANZ.:	002
PARC.:	003
UF.:	N/A

NOTAS: Plano antecedente: Plano obra 93291/1949

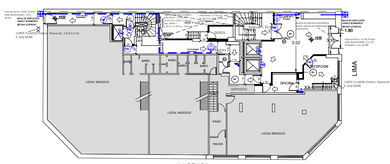
Sobre: que todo lo aquí consignado sea cierto, exacto y ajustado con las normas vigentes y reglamentaciones. Declaro bajo juramento que los datos consignados, representaciones y el Listado Detallado (Ley 6438) No corresponde a verificar a la inmediata no publicarse por ningún tipo de medio de comunicación o difusión. El registro del presente plano no exime parcial ni en el todo el contenido de la obra.
OBRA SIN RELEVAR. TOMO 0108-40 f.1

ID:
EXP N°: 2024-15294649-GCABA-DGROC
HOJA 1/2

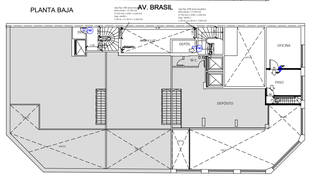
CROQUIS DE EVACUACION



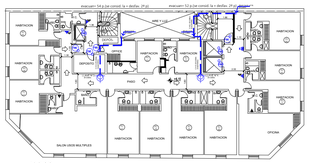
SOTANO



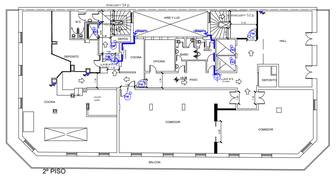
PLANTA BAJA



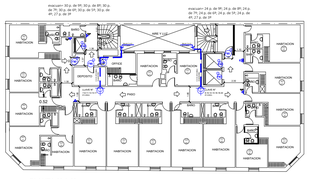
PLANTA ENTREPISO



1º PISO



2º PISO



PLANTA 3º A 9º

CALCULO DE MEDIOS DE SALIDA s/ CAP. 3.4 C.E.:

PLANTA 10º PISO:
USO: SALA LAVADO Y PLANCHADO: (F.O.= 3m2/pers.) s/art. 3.4.7.2 C.E.
SUPERFICIE DE PISO= 89.05 m2
CANT. DE POBLACION = 2 personas
USO: SALA LAVADO Y PLANCHADO: (F.O.= 3m2/pers.) s/art. 3.4.7.2 C.E.
SUPERFICIE DE PISO= 64.32 m2
CANT. DE POBLACION= 21 personas
POBLACION TOTAL 10º PISO= 23 personas
SUP. ESCAL. REQUERIDA p/54 p.= 115.92 m2
Ex= 7.38 m2
PLANTA 9º PISO:
USO: HABITACIONES: (F.O. = 15 m3/pers.) s/art. 3.4.7.2 C.E.
Ver cálculo de población en tabla
h: 2.98 m.
CANT. DE POBLACION = 52 personas
USO: OFICINA: (F.O. = 9 m2/pers.) s/art. 3.4.7.2 C.E.
SUPERFICIE DE PISO = 7.56m2
CANT. DE POBLACION= 2 personas
POBLACION TOTAL 9º PISO= 54 personas
SUP. ESCAL. REQUERIDA p/ 54 p.= 115.5 m2
En (esc. 1)= 14.39 m2 + (esc. 2) = 13.04 m2= 27.43 m2
PLANTA 8º PISO:
USO: HABITACIONES: (F.O. = 15 m3/pers.) s/art. 3.4.7.2 C.E.
Ver cálculo de población en tabla
h: 3.00 m.
CANT. DE POBLACION = 52 personas
USO: OFICINA: (F.O = 9 m2/pers.) s/art. 3.4.7.2 C.E.
SUPERFICIE DE PISO = 7.56m2
CANT. DE POBLACION= 2 personas
POBLACION TOTAL 8º PISO= 54 personas
SUP. ESCAL. REQUERIDA p/54 p.= 115.5 m2
En (esc. 1)= 14.39 m2 + (esc. 2) = 13.04 m2= 27.43 m2
PLANTA 7º PISO:
USO: HABITACIONES: (F.O. = 15 m3/pers.) s/art. 3.4.7.2 C.E.
Ver cálculo de población en tabla
h: 3.00 m.
CANT. DE POBLACION = 52 personas
USO: OFICINA: (F.O = 9 m2/pers.) s/art. 3.4.7.2 C.E.
SUPERFICIE DE PISO= 7.56m2
CANT. DE POBLACION= 2 personas
POBLACION TOTAL 7º PISO= 54 personas
SUP. ESCAL. REQUERIDA p/54 p.= 115.5 m2
En (esc. 1)= 14.39 m2 + (esc. 2) = 13.04 m2= 27.43 m2
PLANTA 6º PISO:
USO: HABITACIONES: (F.O. = 15 m3/pers.) s/art. 3.4.7.2 C.E.
Ver cálculo de población en tabla
h: 3.00 m.
CANT. DE POBLACION = 52 personas
USO: OFICINA: (F.O = 9 m2/pers.) s/art. 3.4.7.2 C.E.
SUPERFICIE DE PISO= 7.56m2
CANT. DE POBLACION= 2 personas
POBLACION TOTAL 6º PISO= 54 personas
SUP. ESCAL. REQUERIDA p/ 54 p.= 115.5 m2
En (esc. 1)= 14.39 m2 + (esc. 2) = 13.04 m2= 27.43 m2
PLANTA 5º PISO:
USO: HABITACIONES: (F.O. = 15 m3/pers.) s/art. 3.4.7.2 C.E.
Ver cálculo de población en tabla
h: 3.00 m.
CANT. DE POBLACION = 52 personas
USO: OFFICE: (F.O = 3 m2/pers.) s/art. 3.4.7.2 C.E.
SUPERFICIE DE PISO= 7.56m2
CANT. DE POBLACION= 2 personas
POBLACION TOTAL 5º PISO= 54 personas
SUP. ESCAL. REQUERIDA p/54 p.= 115.5 m2
En (esc. 1)= 14. 39 m2 + (esc2.2) 13.04 m2= 27.43 m2
PLANTA 4º PISO:
USO: HABITACIONES: (F.O. = 15 m3/pers.) s/art. 3.4.7.2 C.E.
Ver cálculo población en tabla
h: 3.00 m.
CANT. DE POBLACION = 52 personas
USO: OFFICE: (F.O = 3 m2/pers.) s/art. 3.4.7.2 C.E.
SUPERFICIE DE PISO= 7.56m2
CANT. DE POBLACION= 2 personas
POBLACION TOTAL 4º PISO= 54 personas
SUP. ESCAL. REQUERIDA p/54 p.= 115.5 m2
En (esc. 1)= 14.39 m2 + (esc2.2) 13.04 m2= 27.43 m2
PLANTA 3º PISO:
USO: HABITACIONES: (F.O. = 15 m3/pers.) s/art. 3.4.7.2 C.E.
Ver cálculo población tabla
h: 3.29 m.
CANT. DE POBLACION = 52 personas
USO: SALA LAVADO Y PLANCHADO: (F.O.= 3m2/pers.) s/art. 3.4.7.2 C.E.
SUPERFICIE DE PISO = 192m2
CANT. DE POBLACION= 64 personas
POBLACION TOTAL 3º PISO= 116 personas
SUP. ESCAL. REQUERIDA p/64 p.= 115.92 m2
En (esc2. 1)= 14.39 m2 + (esc2. 2)= 13.04 m2= 27.43 m2
PLANTA 2º PISO
USO: COCINA: (F.O = 7 m2/pers.) s/art. 3.4.7.2 C.E.
SUPERFICIE DE PISO = 115.92 m2
CANT. DE POBLACION= 38 personas
DEBIDO A LOS MEDIOS DE SALIDA DISPONIBLES Y AL USO DEL LOCAL (ESPACIOS DE REUNION) SE LIMITA LA CANTIDAD MAXIMA DE LA POBLACION A: 47 PERSONAS
USO: COCINA: (F.O. = 7 m2/pers.) s/art. 3.4.7.2 C.E.
SUPERFICIE DE PISO = 10.15 m2
CANT. DE POBLACION = 3 personas
USO: OFICINA: (F.O.= 6 m2/pers.) s/art. 3.4.7.2 C.E.
SUPERFICIE DE PISO= 232.38 m2
CANT. DE POBLACION= 39 personas
USO: COMEDOR: (F.O.= 2 m2/pers.) s/art. 3.4.7.3 C.E.
SUPERFICIE DE PISO= 162.34 m2
CANT. DE POBLACION= 81 personas
POBLACION TOTAL 2º PISO= 196 personas
SUP. ESCAL. REQUERIDA p/106 p.= 265.5 m2
En (esc2. 1)= 14.39 m2 + (esc2. 2)= 16.64 m2= 30.84 m2
PLANTA 1º PISO:
USO: HABITACIONES: (F.O. = 15 m3/pers.) s/art. 3.4.7.2 C.E.
Ver cálculo de tabla
h: 3.00 m.
CANT. DE POBLACION= 38 personas
USO: SUM: (F.O.= 1 m2/pers.) s/art. 3.4.7.2 C.E.
SUPERFICIE DE PISO= 52.75 m2
CANT. DE POBLACION= 53 pers.
USO: OFICINA: (F.O.= 6 m2/pers.) s/art. 3.4.7.2 C.E.
SUPERFICIE DE PISO= 30.35 m2
CANT. DE POBLACION= 5 pers.
USO: OFFICE: (F.O.= 3 m2/pers.) s/art. 3.4.7.2 C.E.
SUPERFICIE DE PISO= 7.12 m2
CANT. DE POBLACION= 2 personas
POBLACION TOTAL 1º PISO= 98 personas
SUP. ESCAL. REQUERIDA p/98 p.= 243 m2
En (esc2. 1)= 14.40 m2 + (esc2. 2)= 13.03 m2= 27.43 m2
PLANTA ENTREPISO:
USO: OFICINA: (F.O.= 6 m2/pers.) s/art. 3.4.7.2 C.E.
SUPERFICIE DE PISO= 20 m2
CANT. DE POBLACION= 3 personas
POBLACION TOTAL ENTREPISO= 3 personas
EVACUAN 3 PERSONAS POR ESCALERA DESDE ENTREPISO
ANCHO ESCAL.= 0,73 m. (Escalera existente)
PLANTA BAJA
USO: OFICINAS: (F.O.= 6 m2/pers.) s/art. 3.4.7.2 C.E.
SUPERFICIE DE PISO= 15.15 m2
CANT. DE POBLACION= 2 personas
USO: RECEPCION: (F.O.= 2m2/pers.) s/art. 3.4.7.2 C.E.
SUPERFICIE DE PISO= 15.15 m2
CANT. DE POBLACION= 7 personas
POBLACION TOTAL PLANTA BAJA= 9 personas
PLANTA SOTANO
USO: VESTUARIO: (F.O.= 2m2/pers.) s/art. 3.4.7.2 C.E.
SUPERFICIE DE PISO= 23.53 m2
CANT. DE POBLACION= 5 personas
USO: DEPOSITOS (F.O. 40 m2/pers.) s/art. 3.4.7.2 C.E.
SUPERFICIE DE PISO= 195.73 m2
CANT. DE POBLACION= 5 personas
POBLACION TOTAL SOTANO= 10 personas
ANCHO ESCAL. REQUERIDA p/10 p.= 1.20 m.
Escalera 1=Escalera existente= 1.14 m.

VERIFICACION DE LOS MEDIOS DE SALIDA

EVACUACION P.B.
DEBEN PODER EVACUAR EN FORMA SIMULTANEA= 106 pers. (2º piso
más desfavorable) + 9 pers. (P.B.) + 10 pers. (Pta. Sótano) + 3 pers. (Entrepiso)= 128 personas
POR SALIDA CALLE SALTA EVACUAN= 64 p. : 54 p. de 2º p. (más desfavorable) + 10 p. de SS.
ANCHO NECES. DE PASO p/64 p.= 1.20 m. (50 p.) + 0.15 m. (c/50 p.)
ANCHO NECES.: 1.35 m. (De. 1.35 m. (COMPLE)
ANCHO NECES. DE PUERTA p/ 64 p.= ANPO 90 m. (50 p.) + 0.15 m./50 p. o fracción
ANCHO NECES. DE PUERTA p/64 p.= 1.05 m. (COMPLE)
POR SALIDA CALLE LIMA EVACUAN= 64 p. : 52 p. de 2º p. (más desfavorable) + 3 p. de Entrepiso + 9 p. de PB
ANCHO NECESARIO DE PASO p/64 p.= 1.20 m. (50 p.) + 0.15 m. (c/50 p.)
ANCHO NECES.: 1.35 m. (De. 4.3 m. (COMPLE)
ANCHO NECES. DE PUERTA p/64 p.= ANP 0.90 m. (50 p.) + 0.15 m. c/50 p. o fracción
ANCHO REQUERIDO= 1.05 m. EX= 1.80 m. (COMPLE)

CALCULO DE POBLACION POR HABITACION

Piso	Número de local	Lado 1	Lado 2	Superficie	h	Cubaje	Cant. Pers.
P i s o	A1 01	3,45	3,55	19,40	2,90	65,70	5
	A1 06	3,85	7,70	18,24	2,90	52,92	3
	A1 08	3,55	5,40	13,50	2,90	65,67	5
m	A1 13	2,70	3,70	10,89	2,90	31,36	2
e	A1 15	2,40	1,70	10,74	2,90	11,66	2
r	A1 16	4,30	3,55	15,30	2,90	43,03	3
	A1 17	3,80	5,15	13,97	2,90	40,76	3
P	A1 25	3,50	4,77	15,35	2,90	51,09	4
i	A1 07	3,75	5,07	18,81	2,90	54,55	4
s	A1 26	3,70	5,10	19,47	3,50	68,14	4
o	A1 09	3,75	5,12	19,05	2,90	56,76	4
	A1 30	3,90	3,78	15,67	3,50	58,72	4
			total primer piso				30

Piso	Número de local	Lado 1	Lado 2	Superficie	h	Cubaje	Cant. Pers.
T	A3 01	3,90	5,48	19,98	3,00	60,15	5
e	A3 06	3,65	4,42	15,38	3,00	47,07	3
r	A3 07	3,93	3,48	13,90	3,00	40,79	2
c	A3 13	2,93	1,78	11,00	3,00	33,00	2
e	A3 15	3,79	2,84	10,79	3,00	32,29	2
r	A3 17	4,00	3,48	14,17	3,00	41,45	3
o	A3 18	3,85	3,53	13,69	3,00	40,96	3
y	A3 25	3,77	3,75	14,34	3,00	42,42	3
	A3 27		lar	14,34	3,00	43,42	3
	A3 29	2,50	3,55	9,05	3,00	26,78	2
P	A3 30	3,73	5,07	19,77	3,00	61,60	4
i	A3 31	3,73	5,07	18,83	3,00	62,00	5
s	A3 32	3,73	5,08	18,95	3,00	62,34	4
o	A3 33	5,32	3,72	19,06	3,00	62,60	4
	A3 34	5,32	3,72	19,05	3,00	62,05	4
	A3 36	2,76	3,73	10,95	3,00	31,95	2
	A3 37		lar	15,42	3,00	46,26	3
			Total Entrepiso				52

Piso	Número de local	Lado 1	Lado 2	Superficie	h	Cubaje	Cant. Pers.
Cuarto, Quinto, Sexto y Séptimo piso	A4 01	3,90	5,48	19,98	3,00	60,15	5
	A4 06	3,65	4,42	15,38	3,00	47,07	3
	A4 07	3,93	3,48	13,90	3,00	40,79	2
	A4 13	2,93	1,78	11,00	3,00	33,00	2
	A4 15	3,79	2,84	10,79	3,00	32,29	2
	A4 17	4,00	3,48	14,17	3,00	41,45	3
	A4 18	3,85	3,53	13,69	3,00	40,96	3
	A4 25	3,77	3,75	14,34	3,00	42,42	3
	A4 27		lar	14,34	3,00	43,42	3
	A4 29	2,50	3,55	9,05	3,00	27,20	2
	A4 30	3,73	5,07	19,77	3,00	59,17	4
	A4 31	3,73	5,07	18,83	3,00	56,49	4
	A4 32	3,73	5,08	18,95	3,00	56,84	4
	A4 33	5,32	3,72	19,06	3,00	57,19	4
	A4 34	5,32	3,72	19,05	3,00	57,14	4
	A4 36	2,76	3,73	10,95	3,00	31,95	2
	A4 37		lar	15,42	3,00	46,26	3
			Sotfo piso				57

Piso	Número de local	Lado 1	Lado 2	Superficie	h	Cubaje	Cant. Pers.
U	A6 01	3,90	5,48	19,98	3,15	47,16	3
n	A6 06	3,65	4,42	15,38	3,15	50,26	3
d	A6 07	3,93	3,48	13,90	3,15	42,87	2
é	A6 13	2,93	1,78	11,00	3,15	34,65	2
c	A6 15	3,79	2,84	10,79	3,15	33,51	2
i	A6 17	4,00	3,48	14,17	3,15	44,45	3
a	A6 18	3,85	3,53	13,69	3,15	43,11	3
v	A6 25	3,77	3,75	14,34	3,15	44,53	3
o	A6 77		lar	14,14	3,15	44,54	3
	A3 29	2,50	3,55	9,05	3,15	28,52	2
P	A6 30	3,73	5,01	18,72	3,15	58,86	4
i	A3 31	3,73	5,07	18,83	3,15	59,23	4
s	A6 32	3,73	5,08	18,95	3,15	59,59	4
o	A6 33	5,32	3,72	19,06	3,15	60,04	4
	A3 34	5,32	3,72	19,05	3,15	60,00	4
	A6 36	2,76	3,73	10,95	3,15	33,11	2
	A6 37		lar	15,42	3,15	48,57	3
			Total Entrepiso				52

N	A3 01	3,90	5,42	13,38	2,98	39,85	3
u	A3 06	3,65	4,45	15,38	3,50	47,45	3
e	A3 07	3,93	3,48	13,90	2,98	41,42	3
v	A3 13	2,93	1,78	11,00	2,98	32,78	2
o	A3 15	3,79	2,84	10,79	3,50	37,76	2
	A3 17	4,00	3,48	14,17	3,50	49,60	3
P	A3 18	3,85	3,53	13,69	3,50	47,92	3
i	A3 25	3,77	3,75	14,34	3,50	50,19	3
s	A3 27		lar	14,34	2,98	42,74	3
o	A3 29	2,50	3,55	9,05	3,50	31,68	2
	A3 30	3,73	5,07	18,72	3,50	65,52	4
	A3 31	3,73	5,07	18,83	3,50	65,91	4
	A3 32	3,73	5,08	18,95	3,50	66,32	4
	A3 33	5,32	3,72	19,06	3,50	66,71	4
	A3 34	5,32	3,72	19,05	3,50	66,67	4
	A3 36	2,76	3,73	10,95	3,50	38,33	2
	A3 37		lar	15,42	3,50	53,97	3
			Total Entrepiso				52

CALCULO DE POBLACION POR HABITACION Y POR PISO

MEMORIA DESCRIPTIVA

Según Ley 6438 y Reglamentos Técnicos
USO: ALOJAMIENTO
TIPO DE EDIFICIO: A

RESISTENCIA AL FUEGO DE LOS EDIFICIOS
CUADRO 3.1 S/RT 030909-020202-01 V.4

TECHOS EDIFICIOS	MUROS CORTAFUEGO Y ESTRUCTURALES	MUROS CORTAFUEGOS NO ESTRUCTURALES Y ESCALERA	CAJA DE ESCALERA (Muros y puertas)	ELEVADORES NO CONFORMAN CAJA	CAJA DE ASCENSOR	FACHADA
a	FR120	FR120	FR90	FR90	FR60	FR60

RIESGO MODERADO GRUPO I
POBLACION TOTAL DEL EDIFICIO: más de 250 pers.
CONDICIONES: P- A6

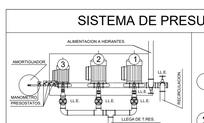
RUBRO	CATEGORIZACION DE RIESGO				PROTECCIONES
	LEVE	MOD. G I	MOD. G II	ALTO	
ALOJAMIENTO TURISTICO HOTELERO					ALA9

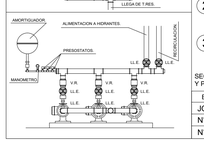
GENERALIDADES art. 3.9.9.1
CUMPLE ITEM a-c-d-f-g-i
CONDICIONES GRALES. DE SITUACION 3.9.9.3.1
CUMPLE ITEM b
CONDICIONES GRALES. DE PROTECCION PASIVA 3.9.9.3.2
CUMPLE ITEM a-b-c-d-e-f-g-h-k-l-m-n
CONDICIONES GRALES. DE PROTECCION ACTIVA 3.9.9.3.3.
CUMPLE ITEM a-d-e
CONDICIONES ESPECIFICAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO 3.9.9.4
1-RIEGO MODERADO GRUPO I
2- ALOJAMIENTO - TURISTICO HOTELERO
3-ALTURA ULTIMO PISO NIVEL ACCESO 35.74 m.
4-POBLACION HASTA 627 PERSONAS
La Condición Activa A 6 se satisface con una red de hidrantes sobre una cañería de Ø0.064. El sistema se encuentra presurizado por un sistema de bombas (principal y de reserva) y una bomba Jockey. Todo el sistema remata en pta. baja en dos bocas de impulsión simple ubicadas sobre fachadas, una sobre cada calle.

CALCULO DEL VOLUMEN TOTAL DE RESERVA
SEGUN TABLA 2.3.3 RT 030909-020202-03 V.4
VOLUMEN DE RESERVA
RIESGO MODERADO GRUPO I
DETERMINACION DEL VOLUMEN DE AGUA PARA HIDRANTES
SUPERFICIE A CONSIDERAR= 6146,03 m2
5000 m2 < 6146,03 m2 < 10000 m2
RIESGO MODERADO GRUPO I
CAUDAL: 1200 lts/min.
TIEMPO EN MINUTOS: 40 min.
VOLUMEN DE RESERVA NECESARIO: 48.000 lts.

El sistema consta de:
Hidrantes: (23) de 64 mm. de diámetro del tipo teatro
Mangas: (23) de 64 mm. de diametro y 25 mts. de longitud
Lanzas: (23) de 64 mm. de diametro y boquilla de chorro regulable.
Matafuegos: del tipo y clase que se indica en planos
Boca de Impulsión: (2) del tipo simple
Cumple con señalización y luces de emergencia
Posee central de alarma con pulsadores en todas las plantas y detectores de humo.

SISTEMA DE PRESURIZACION





1. BOMBA PRINCIPAL N° 1
48 m3 / h . a 40 m.c.a.
2. BOMBA PRINCIPAL N° 2
48 m3 / h . a 40 m.c.a.
3. BOMBA JOCKEY
6 m3 / h . a 40 m.c.a.

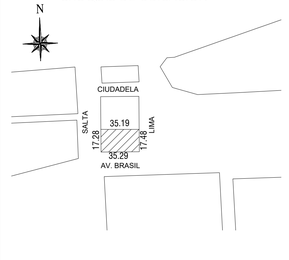
SECUENCIA DE ARRANQUE Y PARADA DE BOMBAS

BOMBAS	ARRANQUE	PARADA
JOCKEY	3,5 kg/cm2	4,0 kg/cm2
N°1	3,0 kg/cm2	MANUAL
N°2		EN RESERVA

SIMBOLOGIA

- POLVO QUIMICO ABC (5 Kg.)
- GAS CARBONICO (CO2) 3,5 Kg.
- HIDRANTE
- CAÑERIA SUSPENDIDA
- BIS
- DETECTORES DE HUMO
- PULSADOR ALARMA C/ESTROBO
- SUPERF. EXISTENTE
- SUPERF. NO AFECTADA AL USO
- MUROS EJECUTADOS SIN PERMISO

CROQUIS DE UBICACION



INSTALACIONES	SUP. AFECTADA A PRESENTACION	5.963,60 m2
	PROTECCION ACTIVA	R.E.
	POTENCIA A INSTALAR	Kw
	CANTIDAD TOTAL MEDIOS DE ELEVACION	3

PROYECTO	TIPOLOGIA EDILICIA	ENTRE MEDIANERAS	
	PROF. DE SUBSUELO	N/A	
	PLANO LIMITE PROY	m	
	NIVELES DE SUBSUELO	1	
	NIVELES S/RS	10	
CUBO	UNIDAD DE EDIFICABILIDAD	CA	
	MAYOR DE USO	A	
	PLANO LIMITE	m	
	F.O.T	N/A	
	DISTRITO	N/A	

SUPERFICIES	TERRENO	592.10 m2
	LIBRE	17.70 m2
	TOTAL	6.719,97 m2
	A DEMOLER	m2
	A CONSTRUIR	m2
	A CONSTRUir PERMISO PREVIO	m2
	EXISTENTE:	6.719,97m2
	A MODIFICAR:	m2

PROFESIONAL RESPONSABLE
INST. C/INCENDIOS DI GREGORIO, SANDRA NOEMI
CUIT: 27-14823344-8 MATRICULA: CPAU 17821

CUIT: MATRICULA

CUIT: MATRICULA

CUIT: MATRICULA

PROPIETARIO/S:
CONSTITUCION PALACE HOTEL S.A.

CUIT= 30-53616980-2

TRAMITE
PLANO DE INSTALACION
OBRA: PREVENCION CONTRA INCENDIOS
TAREA: REGULARIZACIÓN DE INSTALACIÓN EJECUTADA SIN PERMISO
USO: (4.2.4) HOTEL 3 ESTRELLAS

CALLE Y NUMERO
LIMA 1697 - SALTA 1696 - BRASIL 1153

CIRC.:	003
SECC.:	016
MANZ.:	062
PARC.:	003
UF.:	N/A

NOTAS

Datos que todo lo más consignan un carácter, análisis y consulta con no tan solo un carácter de uso de la misma y a través con no comprendidos representativos y el Código Alimentario (ley 18284), no comprende y celebrar y la necesidad de modificaciones que pudieran surgir sobre en los datos declarados como en el proyecto o durante El registro del presente plano no es un aval de la misma ni extensivo de los datos

CAMINOS SOLIS RICARDO TOMAS 35030-M-52

ID:
EXP N°: 2024-15294649-GCABA-DGROC
HOJA 2/2

DIGITALIZADO
C.A.I.D. - DGMGESyA

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

DIRECCION GENERAL DE INSPECCION GENERAL

ESTAMPILLA

CERTIFICADO DE PERMISO

Conste por el presente que por resolución de fecha 27 MAY 1974 de 19

dictada en el expediente Nº 2956/52 se ha concedido permiso de uso (Ratificación permiso Ord. 25755/71)

a nombre de Constitución Palace Hotel S.R.L.-

para el funcionamiento del local ubicado en la calle Lima Nº 1697.-

en carácter de Hotel con comida.-

Buenos Aires, de 19 74.

TELESFORO MIGUEL VARELA
DIRECTOR GENERAL
Dirección General de Inspección General

Gobierno de la Ciudad Autónoma de Bs. As. Mesa General Entradas, Salidas y Archivo

NOTA: Este certificado deberá fijarse en el lugar visible del local a que se refiere. En caso contrario el causante incurrirá en infracción y por lo tanto pasible de las penalidades determinadas en el Decreto Ley No. 4907/958. Será obligatorio para todo dueño del local comunicar dentro de los diez días y por escrito el cese del funcionamiento definitivo. Omitido este requisito y comprobado el cese del funcionamiento del mismo, se procederá a su eliminación de oficio, sin perjuicio de lo que hubiere lugar, conforme con las disposiciones en vigor.

IF-2026-32349035-GCABA-SSPMA

DIGITALIZADO
C.A.I.D. - DGMGESyA

97939/1979
LIMA 1697

Decreto Nº 23-GCABA-2001, (B.O. Nº 1112).-

Buenos Aires, 29 AGO 2006

El presente es copia fiel de su original, microfilmado y/o resguardado en medios ópticos y/o electrónicos.-

Rollo Nº 1068/05/2006 , y Nº de Planos —— .- Disco Nº ——

N.A.

Gobierno de la Ciudad Autónoma de Bs.As. - Mesa Gral. Entradas, Salidas y Archivo

DANIEL A. CAPUCCIO
COORDINADOR DE LA UNIDAD DE SERVICIOS
ARCHIVO DOCUMENTAL IMAGENES
F.M. 237.934
MESA GENERAL DE
ENTRADAS SALIDAS Y ARCHIVO
GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BS. AS.

Fº

EAA05686166

CERTIFICO que el documento adjunto que consta de UNA.-
fojas que llevan mi sello y firma, es copia fiel de su original, que tengo a la vista
doy fe.- Registro número 33 del Distrito de VICENTE LOPEZ.- - - - - - - -
- -
Lugar y fecha: Vicente López, Provincia de Buenos Aires, treinta de Junio de dos mil nueve

ARTURO RAFAEL HORTIGUERA
NOTARIO

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

DIRECCION GENERAL DE INSPECCION GENERAL

ESTAMPILLA

CERTIFICADO DE PERMISO

Conste por el presente que por resolución de fecha 27 MAY 1974 de 19

ada en el expediente Nº 2956/52 se ha concedido permiso de uso (Ratificación permiso Ord. 25755/71)

ombre de Constitución Palace Hotel S.R.L.-

para el funcionamiento del local ubicado en la calle Lima Nº 1697.-

en carácter de Hotel con comida.-

Buenos Aires, de 19 74.

TELESFORO MIGUEL VARELA
DIRECTOR GENERAL
Dirección General de Inspección General

NOTA: Este certificado deberá fijarse en el lugar visible del local a que se refiere. En caso contrario el causante incurrirá en infracción y por lo tanto pasible de las penalidades determinadas en el Decreto Ley No. 4907/958. Será obligatorio para todo dueño del local comunicar dentro de los diez días y por escrito el cese del funcionamiento definitivo. Omitido este requisito y comprobado el cese del funcionamiento del mismo, se procederá a su eliminación de oficio, sin perjuicio de lo que hubiere lugar, conforme con las disposiciones en vigor.

IF-2026-32349035-GCABA-SSPMA

DIGITALIZADO
C.A.I.D. - DGMGESyA

97939/1979
LIMA 1697

Decreto Nº 23-GCABA-2001, (B.O. Nº 1112).-

Buenos Aires, 29 AGO 2006

El presente es copia fiel de su original, microfilmado y/o resguardado en medios ópticos y/o electrónicos.-

Rollo Nº 1068/05/2006 , y Nº de Planos —— .- Disco Nº ——

N.A.

CERTIFICO QUE LA ATESTACION CORRESPONDIENTE A ESTA FOTOCOPIA SE FORMALIZA EN EL FOLIO DE ACTUACION NOTARIAL Nº EAA05686166
VICENTE LOPEZ, PCIA. BS AS. 30 - JUNIO - 2009. -

ARTURO RAFAEL MONTIGUERA
NOTARIO

ANEXO TÉCNICO – IDONEIDAD EDILICIA DEL INMUEBLE

Servicio de Alojamiento para Adultos Mayores Autoválidos

El presente Anexo Técnico se acompaña a la Declaración Jurada de Idoneidad Edilicia, Uso y/o Habilitación del Inmueble, y tiene por objeto describir las condiciones edilicias, técnicas, funcionales y de equipamiento del inmueble ofrecido, destinado a la prestación del Servicio de Alojamiento para Adultos Mayores Autoválidos, conforme a lo establecido en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

El inmueble corresponde a un edificio de uso hotelero, actualmente identificado como Hotel Constitución Palace, ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el cual presenta características edilicias compatibles con el uso residencial colectivo y resulta apto para su adecuación funcional al servicio propuesto.

ÁREA: RECEPCIÓN Y ACCESO

El establecimiento cuenta con un área de recepción ubicada en el ingreso principal del inmueble.

- Espacio destinado al control de accesos, egresos y atención general.
- Presencia de mobiliario adecuado (escritorio, sillones de espera).
- Área prevista para la asignación de personal de seguridad las 24 horas.
- Señalización clara y adecuada.
- Iluminación suficiente y condiciones de confort ambiental.

ÁREA: HABITACIONES

Las habitaciones están destinadas exclusivamente al alojamiento de adultos mayores autoválidos.

- Superficie adecuada al uso residencial permanente.
- Ventilación e iluminación natural y/o mecánica.
- Pisos firmes, antideslizantes y de fácil mantenimiento.
- Equipamiento compuesto por camas individuales, mesas de luz y espacios de guardado.
- Climatización mediante equipos de aire acondicionado frío/calor tipo split.
- Televisor en todas las habitaciones.
- Sistemas de señalización de emergencia.

- Condiciones generales de habitabilidad, confort y seguridad acordes a la población objetivo.

ÁREA: SERVICIOS SANITARIOS

Las habitaciones cuentan con baño privado completo.

- Instalaciones sanitarias en correcto estado de funcionamiento.
- Pisos y revestimientos impermeables y lavables.
- Abastecimiento de agua potable.
- Adecuación posible mediante incorporación de elementos de seguridad (barras de apoyo, superficies antideslizantes), según requerimientos del servicio.

ÁREA: COCINA

El inmueble dispone de cocina propia destinada a la elaboración de alimentos para los residentes.

- Cumplimiento del Código Alimentario Argentino.
- Sectores diferenciados para recepción de materias primas, almacenamiento, refrigeración, elaboración y lavado.
- Pisos impermeables y paredes revestidas con materiales lavables.
- Ventilación adecuada natural y/o mecánica.
- Iluminación artificial suficiente.
- Equipamiento acorde al servicio: cocina industrial, hornos, heladeras, freezers, mesadas de trabajo y cámara frigorífica.
- Abastecimiento de agua potable.
- Plan de control de plagas vigente.
- Medidas de seguridad e higiene alimentaria implementadas.

ÁREA: COMEDOR

El establecimiento cuenta con un comedor principal destinado a la prestación del servicio de alimentación.

- Espacio amplio y equipado con mesas y sillas suficientes.

- Capacidad adecuada para brindar el servicio respetando turnos por sectores y/o pisos.
- Condiciones de iluminación, ventilación y confort apropiadas.
- Fácil acceso desde las áreas de alojamiento.

ÁREA: LIVING / ESPACIOS DE ESPARCIMIENTO

El inmueble dispone de áreas comunes destinadas al esparcimiento y la socialización de los residentes.

- Living equipado con sillones para descanso y permanencia.
- Espacios aptos para recibir visitas.
- Ambientes destinados a actividades recreativas, culturales y de integración social.

ÁREA: TERRAZA

El edificio cuenta con terraza accesible vinculada a las áreas comunes.

- Espacio destinado al esparcimiento de los residentes.
- Equipamiento con mesas y sillas de exterior.
- Vistas abiertas y condiciones de seguridad adecuadas.
- Uso supervisado conforme a protocolos internos.

ÁREA: LAVANDERÍA

Área independiente destinada al servicio de lavandería.

- Sector delimitado del resto de las áreas del establecimiento.
- Pisos resistentes, impermeables y de fácil limpieza.
- Paredes revestidas o tratadas con pintura lavable.
- Ventilación natural y/o mecánica adecuada.
- Iluminación artificial suficiente.
- Instalación eléctrica reglamentaria.
- Equipamiento acorde al servicio: lavarropas, secadoras, mesadas, espacios de guardado y sector de planchado.

- Acceso restringido exclusivamente a personal autorizado.
- Cumplimiento de normas de higiene, seguridad laboral y prevención de incendios.

ÁREA: MANTENIMIENTO Y TALLER

Área técnica destinada a tareas de mantenimiento general del inmueble.

- Ubicada en sector diferenciado del área de alojamiento.
- Acceso restringido al personal autorizado.
- Espacio destinado a guarda de herramientas e insumos.
- Pisos resistentes, ventilación adecuada e iluminación suficiente.
- Almacenamiento seguro y señalizado.
- Disponibilidad de elementos de seguridad y prevención de riesgos.

ÁREA: SALA DE MÁQUINAS

Sector técnico de acceso restringido.

- Alberga termotanques, bombas de agua, sistemas de ascensores y demás equipamiento técnico.
- Instalaciones habilitadas y en correcto estado de funcionamiento.
- Acceso exclusivo al personal del área.
- Señalización y medidas de seguridad correspondientes.

SEGURIDAD, HIGIENE Y PREVENCIÓN

El inmueble cuenta con condiciones generales adecuadas en materia de seguridad edilicia:

- Sistemas de detección y combate de incendios.
- Salidas de emergencia debidamente señalizadas.
- Iluminación de emergencia.
- Instalaciones eléctricas y sanitarias en condiciones operativas.
- Protocolos de mantenimiento preventivo y control periódico.

Por sus características constructivas, distribución funcional, estado de conservación y equipamiento existente, el inmueble ofrecido resulta ediliciamente idóneo para la prestación del Servicio de Alojamiento para Adultos Mayores Autoválidos, cumpliendo con los requisitos establecidos en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares y la normativa vigente aplicable.

Adjuntamos a continuacion un inventario del hotel

INVENTARIO 2025 HOTEL CONSTITUCION PALACE

	LAVADERO	NOVENO	OCTAVO	SEPTIMO	SEXTO	QUINTO	CUARTO	TERCER	SEGUNDO	SALA DE ESTAR	PRIMERO	RECEPCION	SOTANO	TOTAL
CAMAS DE 2 PLAZAS		6	7	7	6	7	6	9			5			53
CAMAS DE UNA PLAZA Y MEDIA	4	40	40	40	40	40	40	40			20			304
SILLAS	2	4	4	8	10	7	8	4	281		35			363
MESA/DE TRAB.	2								2					4
MESAS ESCRITORIO	1	7	23	23	23	23	23	23	23		2			171
MESAS COMEDOR	1								30		5		3	39
BALDES	2													2
TACHOS	4													4
MESA SECADO	1													1
MESA DE PLANCHADO	1													1
MESA DE DOBLADO	1													1
LAVARROPAS	1													1
LAVARROPAS INDUSTRIAL	2													2
SECADORA	2													2
PLANCHAD. CALANDRA	1													1
PLANCHAS	1													1
CARROS	4													4
CENTRIFUGADORA	1													1
TABLA DE PLANCHAR	1													1
MAQUINA DE CASER	1													1
CARROS /MUCAMAS		1	1	1	1	1	1	1	1		1			9
CARROS PARA TRAS. ROPAS		1	1	1	1	1	1	1	1		1			9
CAMILLA	1													1
HABITACIONES														0
COMODAS		10	9	17	12	14	13	14						89
ESPEJOS		10	12	8	11	12	7	9						69
TOALLEROS		8	2	5	9	9	5	7						45
MALETEROS		8	2	2										12
VELADORES		15	7	8	13	8	10	4						65
MESA DE LUZ		20	25	26	22	23	16	15						147
TELEVIRORES		17	17	17	17	17	17	17	17		2			138
AIRES		17	17	17	17	17	17	17	2		14	3		138
														0
COCINA/COMEDOR														0
COCINAS									2					2
HELADERAS									1					1
HORNOS									2					2
LICUADORAS									1					1
TOSTADORAS									1					1
BATIDORAS									2					2
HELADERAS MOSTRADOR									2					2
CAMARAS DE FRIO									2					2
FREEZER									4					4
HELADERA EXHIBIDORAS									1					1
COCINA ISLA									1					1
CORTADORA DE FIAMBRE									1					1
MOLINORA DE PAN									1					1
ESCRITORIOS						2			3		2	4		11
COMPUTADORAS						1			2		2	5		10
FILTRO DE AGUA									1					1
CAFETERAS									1		1			2
TERMOS PARA CAFES									6					6
BALANZA									1					1
SALA DE ESTAR										8				8
SILLONES										2		4		6
SILLON DE 3 CUERPOS										1				1
VITRINA/ APARADOR										1				1
BANQUETA LARGA										1				1
MESAS RATONA										2		1		3
														0
														0
OFICINAS														0
IMPRESORAS											3			3
SILLAS OFICINAS						1			1		2	4		8
FICHERO/ LEGAJOS												1		1
RECEPCION ENTRADA														0
MESA PORTA FLORERO												1		1
														0
HERRAMIENTAS DEL TALLER														0
														0
SOLDADORA INVERTER													2	2
COMPRESOR DE AIRE (NO FUNCIONA)													1	1
PISTOLA DE CALOR													1	1
LIJADORA DE CINTA (SKIL)													1	1
CIRCULAR (BLACK DECKER)													1	1
AMOLADORA (BLACK DECKER)													1	1
CEPILLO ELECTRICO (GAMA)													1	1
TALADRO DE WALT													1	1
PIEDRA PARA AFILAR													1	1
MAQUINA DESTAPADORA DE CAÑOS													1	1
MESA DE TRABAJO PARA CARPINTERIA													1	1
ATORNILLADORA DE IMPACTO													1	1
CARRO DE HERRAMINTAS													1	1
CAJA DE HERRAMIENTAS DE MONO													1	1
														0

G O B I E R N O DE LA C I U D A D DE B U E N O S A I R E S

"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires"

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número: IF-2026-32349035-GCABA-SSPMA

Buenos Aires, Miércoles 15 de Julio de 2026

Referencia: S/MARTOMED DOCUMENTACION - PLANO

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 13 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.15 14:09:25 -03:00

Micaela González Flor
Asistente administrativo
SUBSECRETARIA DE PERSONAS MAYORES
MINISTERIO DE DESARROLLO HUMANO Y HABITAT

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.15 14:09:28 -03:00

G O B I E R N O DE LA C I U D A D DE B U E N O S A I R E S

"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires"

Providencia

Número: PV-2026-33341645-GCABA-DGTALMDHYHGC

Buenos Aires, Miércoles 22 de Julio de 2026

Referencia: EX-2026-18483144- -GCABA-DGCCN

DIRECCIÓN GENERAL DE COORDINACIÓN Y CONSOLIDACIÓN NORMATIVA:

1. Atento a lo informado en el orden N° 12 IF-2026-31559683-GCABA-DGPAPM, N° 15 IF-2026-32338951-GCABA-SSPMA, N° 16 IF-2026-32339609-GCABA-SSPMA, N° 17 IF-2026-32340266-GCABA-SSPMA, N° 18 IF-2026-32340785-GCABA-SSPMA, N° 19 IF-2026-32341291-GCABA-SSPMA, N° 20 IF-2026-32341660-GCABA-SSPMA, N° 21 IF-2026-32342245-GCABA-SSPMA, N° 22 IF-2026-32342602-GCABA-SSPMA, N° 23 IF-2026-32343177-GCABA-SSPMA, N° 24 IF-2026-32343621-GCABA-SSPMA, N° 25 IF-2026-32349035-GCABA-SSPMA, respecto de los términos de la Resolución Nº 11/2026 de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se remiten las presentes en prosecución del trámite.-

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.22 10:41:56 -03:00

RAMON BUSTO
Director General
D.G. TECNICA ADMINISTRATIVA Y LEGAL MDHYHGC
MINISTERIO DE DESARROLLO HUMANO Y HABITAT

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.22 10:41:57 -03:00

G O B I E R N O DE LA C I U D A D DE B U E N O S A I R E S

"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires"

Informe

Número: IF-2026-33774775-GCABA-DGCCN

Buenos Aires, Viernes 24 de Julio de 2026

Referencia: EX-2026-18483144-GCABA-DGCCN - Res 11/2026 - Informes vinculados a la Licitación de Servicios Integrales de Alojamiento y Cuidados para Personas Mayores, y a los Hogares de Residencia Permanente

---

LEGISLATURA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

SECRETARÍA PARLAMENTARIA

De acuerdo con lo informado por los organismos intervinientes mediante IF-2026-31559683-GCABA-DGPAPM, IF-2026-32338951-GCABA-SSPMA, IF-2026-32339609-GCABA-SSPMA, IF-2026-32340266-GCABA-SSPMA, IF-2026-32340785-GCABA-SSPMA, IF-2026-32341291-GCABA-SSPMA, IF-2026-32341660-GCABA-SSPMA, IF-2026-32342245-GCABA-SSPMA, IF-2026-32342602-GCABA-SSPMA, IF-2026-32343177-GCABA-SSPMA, IF-2026-32343621-GCABA-SSPMA e IF-2026-32349035-GCABA-SSPMA, se comunica que la Resolución 11/2026 de esa Legislatura fue respondida mediante PV-2026-33341645-GCABA-DGTALMDHYHGC. En tal sentido, se remite la presente nota por intermedio de la Dirección General de Coordinación y Consolidación Normativa.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.24 12:42:08 -03:00

Joaquin Giannuzzi
Gerente Operativo
D.G. COORDINACION Y CONSOLIDACION NORMATIVA
AREA JEFE DE GOBIERNO

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.24 12:42:09 -03:00