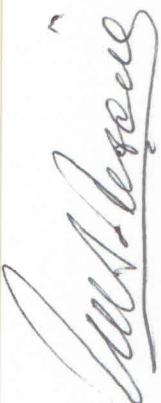



CONTRATO DE MANTENIMIENTO

Entre los Señores Miguel Angel Rescia, D.N.I. N° 20.431.037y CUIT N° 20-20431037-9, con domicilio legal en la calle Bartolomé Mitre 2077, Partido de Luján, Provincia de Buenos Aires, en adelante "EL CONTRATISTA", por una parte; y por la otra, el **Consorcio de Propietarios Chacras de Open Door**, representados en este acto por la Administradora, conforme las atribuciones emanadas de la Asamblea de propietarios del 1/04/2023, la Sra. Cristina Kette, D.N.I. N° 23.775.083 y CUIT N° 27-23775083-2, con domicilio en Av. Cabed 1550, Open Door Partido de Luján, Provincia de Buenos Aires, denominado en adelante "EL CONSORCIO", convienen en celebrar este contrato sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:



ARTICULO PRIMERO: El **CONTRATISTA** prestará al **CONSORCIO** el servicio de mantenimiento dentro del barrio consistiendo en las siguientes tareas y/o servicios: a) corte de pasto y bordeado con recolección de lo cortado, b) exterminación de malezas, c) control de hormigas, d) cunetas y zanjas al lado de las calles internas, e) jardinería en general, f) recolección de ramas y pasto en las UF, g) recolección de residuos/basuras, h) trabajos de inviernos, i) extracciones de árboles siempre que no sean de gran porte. El detalle de las tareas se encuentra detallado en el Anexo que forma parte inescindible de este contrato. El desempeño del **CONTRATISTA** se ajustará a las directivas y necesidades del **CONSORCIO** tendiendo siempre al interés general de los habitantes del barrio. El **CONTRATISTA** acepta y declara haber leído el Reglamento Interno del Consorcio comprometiéndose a respetarlo. Serán válidas las comunicaciones mediante libro físico dispuesto a tal fin, mails y mensajes de WhatsApp emitido por intendencia y recibido por el **CONTRATISTA**. -----



ARTICULO SEGUNDO: El **CONTRATISTA** declara que se encuentra inscripto en la A.F.I.P. como responsable inscripto bajo las siguientes claves:

- a) Miguel Angel Rescia posee C.U.I.T. N° 20-20431037-9- Ing. Brutos: ídem - Inicio de actividades: 11/2013. Condición frente al IVA: Responsable Inscripto.

ARTICULO TERCERO: Este contrato tendrá una vigencia de un año contado a partir del 1 de marzo de 2024. -----

ARTICULO CUARTO: El **CONTRATISTA** será el único responsable de las obligaciones legales y/o convencionales que asuma respecto del personal de que se valga para la prestación de los servicios. Ello comprende, incluso, el cumplimiento de las obligaciones laborales, previsionales, fiscales y/o de seguridad social que resulten de aplicación a dicho Personal. En

M. CRISTINA P.
ADMINISTRADORA
CONS. LAS CHACRAS DE OI

este sentido, el **CONTRATISTA** se compromete a mantener indemne al **CONSORCIO** respecto de cualquier reclamo judicial o extrajudicial proveniente de su Personal. El **CONTRATISTA** deberá reparar y reembolsar de inmediato al **CONSORCIO**, todo lo relativo a cualquier perjuicio originado en reclamos de tal naturaleza y que éste último sufra. -----

EL CONSORCIO no se responsabilizará por los accidentes de ningún tipo, ni daños o muerte o enfermedad profesional que pueda sufrir el Personal y/o el **CONTRATISTA**, ya sea durante o fuera del horario de prestación de los servicios. Tampoco será **EL CONSORCIO** responsable por los daños a terceras personas que pudieran ocasionar el **CONTRATISTA** o el Personal en ocasión de la prestación de los servicios o por los daños producidos por accidentes "in itinere" que pudiera sufrir el Personal. El **CONTRATISTA** será responsable por los daños o muerte que sufra su Personal, o cualquier tercero (Responsabilidad Civil), obligándose a mantener indemne a **EL CONSORCIO** por los daños, perjuicios y gastos que este deba afrontar como consecuencia de dichos eventos. A este efecto, se acuerda expresamente el derecho del **CONSORCIO** de compensar cualquier crédito debidamente documentado, que tenga por estos conceptos contra el **CONTRATISTA** con los importes que **EL CONSORCIO** le debiera al **CONTRATISTA**, así como a retener el pago de facturas del **CONTRATISTA** para su imputación al pago, el cual deberá ser debidamente documentado, de cualquier reclamo de cualquier índole que se formule contra **EL CONSORCIO** en relación a las obligaciones que el **CONTRATISTA** debiera haber cumplido frente a su Personal y/o frente a la autoridad del trabajo, los organismos de seguridad social y fiscales y/o los sindicatos referidos en esta cláusula. -----

El **CONTRATISTA** gestionará y contratará todos los seguros que la prestación de sus servicios requiera, endosando las pólizas a favor del **CONSORCIO**. Deberá, además, mensualmente, hacer llegar copias del comprobante de pago del premio de dichos seguros al **CONSORCIO**. ----

ARTICULO QUINTO: El **CONSORCIO** abonará al **CONTRATISTA** por los servicios efectivamente prestados, dentro de los primeros diez días hábiles posteriores a la presentación de la correspondiente factura legalmente conformada, la suma total de **seis millones quince mil pesos (\$ 6.015.000)**. Dicha suma es total e incluye el IVA en concepto de toda prestación pactada entre ambas partes por el plazo estipulado. Como variables de ajuste se tomarán el convenio aplicable a los empleados del **CONTRATISTA** y el valor del litro de gasoil común en YPF. El ajuste se realizará con acuerdo de partes, de acuerdo a los aumentos del precio de combustible y el CCT que afecta la actividad del contratista -----

ARTICULO SEXTO: Todas las máquinas y herramientas son de propiedad del **CONTRATISTA** y su cuidado y resguardo corren por exclusiva responsabilidad de él. Cabe consignar que la

KETTE
ORA
EN DOOR

Administración del Consorcio de las Chacras de Open Door no se hace responsable por los faltantes de herramientas que se puedan producir y/o ocurrir dentro de las instalaciones. ----

ARTICULO SEPTIMO: El CONSORCIO cederá el uso del galpón de herramientas para la guarda de las mismas. El mismo cuenta con un baño que podrá utilizar el personal del CONTRATISTA quien deberá mantenerlo en condiciones óptimas de aseo. También se compromete a reponer o arreglar vidrio, abertura o cualquier otra instalación que sufra rotura a causa de su uso. Deberá pintar con cal, al menos una vez por año, cuidando que el espacio esté en buenas condiciones para la asamblea anual. El CONTRATISTA se compromete a respetar las normas de seguridad e higiene para el rubro, sobre todo lo concerniente a guarda de combustible y cualquier otro factor que implique un riesgo potencial para el edificio. Estará a su cargo el mantenimiento y limpieza del sanitario, como así también los insumos. No se permitirá el ingreso o permanencia de personas ajenas a la empresa del CONTRATISTA

ARTICULO OCTAVO: El CONTRATISTA no podrá ceder y/o transferir total o parcialmente los derechos u obligaciones emergente del presente contrato, sin la previa autorización por escrito del CONSORCIO. El incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones respectivas, derivadas de este Contrato, faculta a la otra a declararlo rescindido sin necesidad de interpelación judicial y/o extrajudicial, siendo suficiente la comunicación por carta documento. Si resultare necesario sellar el presente contrato, cada parte tendrá a su cargo el 50% del gravamen. -----

ARTICULO NOVENO: Sin perjuicio del plazo de duración del contrato, el CONTRATISTA y el CONSORCIO podrán rescindir unilateralmente el presente Contrato, renunciando el CONTRATISTA en forma expresa e irrevocable a reclamar daños o indemnizaciones causadas en la rescisión unilateral del mismo. A tal fin, EL CONSORCIO deberá notificar al CONTRATISTA su voluntad de rescindir por medio fehaciente, produciendo efectos jurídicos la mentada rescisión en forma instantánea y en el acto mismo de la recepción de la notificación fehaciente. Ambas partes deberán notificar de la rescisión por medio fidedigno, con una anticipación de por lo menos 30 (treinta) días corridos. -----

ARTICULO DÉCIMO: Las partes constituyen domicilio en los lugares mencionados al inicio, donde serán válidos las notificaciones, intimaciones y emplazamientos que allí se realicen. Asimismo, se establece de común acuerdo que las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. -----

En prueba de lo expuesto, se firman dos ejemplares de un mismo tenor a un sólo efecto, en Open Door, Luján, Provincia de Buenos Aires, el día 29 del mes de marzo de 2024, con efecto desde el 1 de marzo.

M. CRISTINA KETTE
ADMINISTRADORA
Cons. LAS CHACRAS DE OPEN DOOR

CUI 20.431.037

Pliego de Condiciones para Licitación**Mantenimiento de Parque, Sistema de Drenaje y Recolección de Residuos****A) Concepto general de Mantenimiento:**

- 1) A los efectos del pliego debe entenderse por mantenimiento del estado general del Barrio, la presentación en condiciones óptimas de funcionalidad, limpieza y prolijidad de los espacios comunes y los servicios a las Unidades Funcionales (UF) durante los 365 días de año.
- 2) El objetivo general que deberá alcanzar el proveedor contratado es que el parque de Chacras de Open Door se encuentre siempre en perfectas condiciones estéticas, el sistema de drenaje pluvial compuesto por desagües, canales y alcantarillas en perfectas condiciones operativas y que la recolección de residuos de las unidades funcionales sea efectuada en tiempo y forma.
Las Chacras se hará cargo de los costos que correspondan pagar por plantas a reponer, solo de la planta propiamente dicha, no la mano de obra necesaria para realizar la tarea que estará a cargo del proveedor.
- 3) Las Chacras se hará cargo de los costos necesarios cuando haya que realizar poda en altura que requiera de equipos especiales como grúas, escaleras mecánicas, etc. No se considerará poda en altura aquella que pueda ser efectuada utilizando escaleras manuales
- 4) Con respecto a la red de desagües pluviales, canales y alcantarillas, Chacras se hará cargo de los costos necesarios para mantener en perfecto estado operativo aquellas construcciones que se encuentran en el ingreso del canal al predio, las cañerías y/o puentes que se encuentran en los cruces de las calles, demás puentes y la salida del canal de la propiedad, el proveedor será responsable por el perfecto funcionamiento operativo de todo el sistema integrado por las construcciones descriptas y los canales a cielo abierto.
- 5) Cuando, por las causas que fueren, por ejemplo tormentas con fuertes vientos, se caiga un árbol, Chacras tendrá a su cargo los costos de reparación de los daños ocasionados, el proveedor tendrá a su cargo la mano de obra del retiro del mismo.

B) Objetivos a alcanzar.

- 1) A los efectos de detallar las tareas separamos las tareas en espacios comunes de los Servicios a las UF.
- 2) **Corte de pasto y bordeado con recolección del cortado**
El pasto deberá mantenerse entre 4 y 8cm de altura aproximadamente durante todo el año. En el caso de las zanjas de drenaje del Barrio aproximadamente 4cm..
 - a) **Perimetro**
Entre lotes y camino perimetral aprox. 2.800 x 2 mts. (aproximadamente 5600 m2)

b) Calles internas

En ambos lados de las calles inclusive las zanjas con aproximadamente. 3.600 mts de largo por 2 mts de ancho (total aproximado 14.400 m²)

c) Plaza

Toda el area, aproximadamente 5.000 m²

d) Administracion y entrada principal

Toda el area, aproximadamente 4.000 m²

e) Parte externa

Sobre la avenida Cabred, entre entrada principal y el final del Barrio aproximadamente 2.400 m².

3) Mantenimiento de la Zona Perimetral y Calles internas.**a) Zona perimetral / cerco:**

- (1) A efectos de la adecuada funcionalidad de los sistemas de seguridad es sumamente necesaria la extinción de la vegetación en el cerco perimetral. Para ello el Barrio proveerá el herbicida necesario (para combatir las malezas)
- (2) Se requiere que desde el cerco interno hasta 2 mts. fuera del cerco exterior, se encuentre libre de malezas en todo el perimetro del Barrio.
- (3) La alambrada eléctrica requiere de un mantenimiento periódico del suelo en las zonas donde la erosión o la acción del agua complican la funcionalidad. Para ello deberán realizarse trabajos de mantenimiento de manera tal que el suelo no alcance la altura del primer alambre, este trabajo debe realizarse cada vez que las circunstancias lo requieran.
- (4) Periodicamente y según las necesidades de la temporada, limpieza de ramas y demás elementos ajenos a la estructura original de la zona entre los cercos internos y externos del perimetro.
- (5) Eventualmente y en caso de extrema urgencia se podrá requerir la limpieza o poda/s de alguna/s rama/s que afecte o amenace la estructura y/o funcionalidad del cerco eléctrico.

b) Zonas internas

- (1) A fin de mantener las calles en condiciones óptimas de prolijidad, se deberá aplicar herbicida en los bordes de las calles internas, en los caminos de la plaza y la administración.
- (2) Uno de los aspectos importantes de la seguridad interna de nuestro Barrio es la velocidad máxima a la que se puede transitar. A fin de favorecer el cumplimiento de esta norma se han dispuesto reductores de velocidad (troncos semi enterrados) del tipo „Lomo de Burro“ los que se deberán mantener limpios de piedras a fin de que cumplan con su objetivo.

- (3) Por el Barrio transitan vehículos de gran porte que alcanzan los 3mts de altura. A fin de que no rompan los árboles, estos deben estar podados hasta esa altura permitiendo el tránsito sin trastornos para la forestación.
- (4) Mantenimiento de las calles internas, después de lluvias fuertes surgen pozos y serruchos, se deberá reacondicionar las calles, reacomodando las piedras y tapando pozos, incluyendo el perímetro.
- (5) Si hay una compra de piedras se encargará de distribuirlas.

4) Control de hormigas

- a) Las hormigas constituyen una amenaza permanente a la vegetación que ornamenta el Barrio por lo que deben ser eliminadas. Para ello es necesario un control visual en busca de las señales características de su actividad. Los sectores de responsabilidad del Barrio son: El perímetro, las calles internas, La Plaza central del Barrio, el área de la administración y los jardines de la entrada del barrio. No por ello se debe de dejar pasar por alto cuando se detecta que existe un hormiguero en lotes privados.
- b) Esta actividad de detección de hormigas debe ser permanente en los distintos lugares, es decir se debe realizar junto con las tareas de corte de pasto, tratamiento con insecticida, retiro de ramas y residuos domiciliarios y limpieza de zanjas y alcantarillas.
- c) Uno de los lugares predilectos de las hormigas son las bases de las luminarias donde construyen sus hormigueros los que dificultan el buen funcionamiento de las mismas. Debe incluirse dentro de las tareas el control de hormigas en las luminarias y su tratamiento con venenos adecuados, cada vez que fuera necesario.

5) Cunetas y zanjas al lado de calles internas.

a) Característica del trabajo: Es indispensable para el Barrio un adecuado drenaje del agua de lluvia mas la que ingresa por los afluentes, para ello es necesario una correcta limpieza y mantenimiento del sistema de desagüe que se conforma de zanjas, caños, puentes y contenedores de hojas y ramas.

- (1) Se debe tener especial atención en el mantenimiento del sistema de drenaje los días previos a la lluvias.
- (2) El plan de trabajo debe contemplar la limpieza de hojas, ramas y basura de las zanjas; la Limpieza de sedimentos acumulados en caños, alcantarillas y debajo de puentes a fin de no llegar a la obstrucción de los mismos.
- (3) Deberá mantenerse sin acumulación de sedimentos los sectores que ya fueron perfilados, según el siguiente detalle:
 - ✓ Frente lote 49 (perfilado, limpieza de caños de desagüe, no se retiró toda la tierra)
 - ✓ Frente y lateral lote 55 (perfilado, retiro de tierra, despeje caño de desagüe)
 - ✓ desagüe

- ✓ Frente lote 56 (perfilado, retiro de tierra)
- ✓ Esq. plaza hacia la diagonal (perfilado, retiro de tierra, limpieza boca del caño de desagüe)
- ✓ Esq. lote 29 (perfilado, retiro de tierra, despeje del caño de desagüe)
- ✓ Frente lote 8 hasta lote 13 (perfilado, retiro de tierra, despeje del caño de desagüe)
- ✓ Esq. lote 8 limpieza de caño del desagüe
- ✓ Perfilado y limpieza canal que se desemboca en el badén
- ✓ Perfilado frente al lote 38

Como también deberán mantener aquellos destapes y perfilados que se realicen durante la vigencia del contrato y/o relación comercial.

(1) La destapación de caños si esto fuera necesario.

2) Jardinería en general

- a) El trabajo de jardinería tiene su importancia en la estética y embellecimiento del Barrio.
- b) Con esta actividad se busca mantener y/o remodelar la estética de la entrada principal del Barrio, la plaza central, el parque de la administración y la zona de la laguna.
- c) La remodelación puede ser parcial o total de acuerdo al diseño que se pretenda, este diseño puede surgir de la administración del Barrio o de la misma empresa de mantenimiento. Siempre debe existir la aprobación, por parte de la administración, del diseño a materializar. Para los casos de remodelación la administración se hará cargo del gasto que genere la compra de árboles. Para el caso de recambio de plantas y flores de estación, el gasto estará a cargo del proveedor. Las especies a plantar serán pensamientos, copete, rayito de sol, etc (en ese rango de precio)
- d) El riego, la eliminación de maleza que no pertenezca al diseño y la remoción de la tierra alrededor de las plantas son tareas que deben estar incluidas en el plan de mantenimiento.

3) Trabajos para el invierno

- a) Poda de formación de árboles y arbustos, en todas las áreas comunes, especialmente alrededor de las farolas de las calles internas.
- b) Cortar, retirar, extraer arbustos/árboles (de porte menor) secos y eventualmente reponerlos con costo de la especie al consorcio.

4) Recolección de ramas y pasto de las Unidades Funcionales (UF)

- a) Los residuos de podas y corte de pasto serán sacados de las UF por sus moradores. El pasto cortado debe estar embolsado y las ramas de la poda deben estar despedazadas en varas.
- b) Se deberán retirar todos los residuos indicados en a), dos veces a la semana (p.ej.. miércoles y sábado) y retirados del Consorcio, quedando la disposición final

de los mismos a cargo del proveedor.

5) Recoleccion de residuos / basura

- a) La basura doméstica tendrá que ser recolectada tres (3) veces a la semana (p. ej. Lunes, miercoles y sabado)
- b) A los fines de cálculos de tiempos de tarea, el Barrio cuenta con aproximadamente 60 UF, dentro de ellas 24 UF permanentes.
- c) No está permitido hacer retiro de escombros y resto de obras.
- d) La zona de depósito de la basura debe mantenerse limpia y ordenada. A los fines de evitar la proliferación de moscas y mosquitos, la basura deberá ser fumigada inmediatamente después de su depósito en los contenedores dispuestos a tal fin.
- e) La zona de compostaje debe mantenerse limpia y ordenada

6) Requisitos/condiciones adicionales

- a) Dos años de antigüedad, referencias comprobables
- b) Listado de herramientas y maquinaria
- c) Seguro para maquinas (tractor etc), licencia de conducir para el personal
- d) Certificados de inscripcion AFIP, ART, etc
- e) Cantidad de personal que destinara al barrio.
- f) La empresa contratada deberá designar un encargado el cual será el interlocutor con la Administración del Barrio a fin de acordar entre las partes las prioridades de trabajo y el fiel cumplimiento al plan de ejecución de las tareas referido en el punto i) de este item.
- g) El prestador del servicio se encargará de retirar los herbicidas y venenos necesarios y administrar la aplicación. El gasto estará a cargo del Consorcio.
- h) Horario normal de trabajo es de lunes a viernes de 8.00 hasta 18.00 y sabados de 8.00 a 13.00 hrs.
- i) La empresa que pudiera ser la adjudicataria, tendrá como requisito antes de formalizar la contratación, que presentar el plan de trabajo para el desarrollo de las tareas. Este Plan será controlado y modificado según las necesidades del clima y la época del año por la Admnsitración del Barrio o a quien la misma delegue estas funciones.
- j) El consejo de administracion va a evaluar los presupuestos segun las necesidades de Las Chacras de Open Door sin ningun compromiso de contratar el oferente mas barato.
- k) En caso de emergencia que requiera una urgente intervención (caida de árboles o eventos extraordinarios) se deberá prestar el servicio, atendiendo inmediatamente dicha emergencia sin importar el día o la hora del evento.

7) Cotizacion de los servicios

Los oferentes deberán presupuestar en la oferta, a Chacras de Open Door, el monto total final y mensual que pretendan percibir como pago en contraprestación a todas

las tareas, costos de mano de obra, equipos, insumos, etc. necesarios para dar cumplimiento al objetivo planteado precedentemente, indicando expresamente la forma, parámetros y periodicidad en que se actualizará el monto de los servicios presupuestados.

Por lo dicho, el proveedor no podrá reclamar pago adicional alguno por remuneraciones de personal, tareas, equipos, insumos, etc. que, a criterio de la administración de Chacras de Open Door, se consideren necesarias para el cumplimiento del objetivo planteado en el primer párrafo.

Nota:

Se prestará el galpón de herramientas para la guarda de las mismas. El mismo cuenta con un baño que podrá utilizar el personal. El proveedor deberá mantenerlo en condiciones óptimas de aseo. Deberá reponer o arreglar vidrio, abertura o cualquier otra instalación que sufra rotura a causa de su uso. Deberá pintar con cal, al menos una vez por año, cuidando que el espacio esté en buenas condiciones para la asamblea anual. Deberá respetar las normas de seguridad e higiene para el rubro, sobre todo lo concerniente a combustible y cualquier otro factor que implique un riesgo potencial para el edificio. Estará a su cargo el mantenimiento y limpieza del sanitario, como así también los insumos. No se permitirá el ingreso o permanencia de personas ajenas a la empresa.

