

51.491 7/130

Buenos Aires, Enero 5 de 1931.

El Consejo Nacional de Educación, en sesión de la fecha,

Resuelve:

1.º Aprobar el siguiente reglamento proyectado por la Comisión Especial Revisora de Locaciones.

Reglamento de Locaciones.

I.

Medidas Preliminares

1.º Los contratos de locación de casas que se celebren o se renueven en la Capital Federal por el Consejo Nacional de Educación, quedaran sujetos en lo sucesivo a las prescripciones de este reglamento.

2.º Los Consejos Escolares de Distrito - con la cooperación del personal directivo y docente de la respectiva escuela, cuando lo considerasen conveniente - son los encargados de proceder a la búsqueda de los locales destinados para la instalación o traslación de las escuelas creadas dentro de los radios que en cada caso haya señalado el Consejo Nacional.

3.º Cuando no se presenten propuestas espontáneas o la búsqueda hubiera resultado infructuosa o las casas ofrecidas no reunieran las condiciones adecuadas, la División Compras de la Dirección Administrativa - a iniciativa del respectivo Consejo Escolar podrá ordenar la fijación de carteles en las calles y sitios públicos así como la inserción de avisos especiales en los diarios.

4.º La División Compras dará aviso a la Superioridad del vencimiento de los contratos con cuatro meses de anticipación por lo

menos a fin de que los Consejos Escolares de Distrito estén en condiciones de promover las gestiones necesarias para la renovación de aquellos o para la búsqueda de otros locales cuando así conviniera a los intereses escolares.-

5.- Con objeto de encontrarse habilitada para realizar dichas operaciones y demás que le encomienda este reglamento, la División Compras llevará una agenda cronológica de los vencimientos de los contratos un libro de trámite de locaciones y un libro registro de contratos, clasificado por Distrito Escolar y Varios en el que asentará los siguientes datos:

- (a) - Nombre y domicilio del propietario del inmueble.-
- (b) - Ubicación del inmueble.-
- (c) - Número de la escuela.-
- (d) - Resolución ordenando la locación.-
- (e) - Número del expediente.-
- (f) - Alquiler estipulado.-
- (g) - Vencimiento del contrato.-
- (h) - Vencimiento de la próroga.-
- (i) - Resolución optando a la próroga.-
- (j) - Fecha de desalojamiento.-
- (k) - Observaciones.-

6.- La División Compras queda autorizada para solicitar directamente de los Consejos Escolares, Oficinas y demás dependencias todos los datos y antecedentes indispensables para el conveniente y oportuno diligenciamiento de las locaciones.-

7.- Los Consejos Escolares, Oficinas y fun-

cionarios que intervengan en las locaciones de
bueno comunicar en el día por nota separada al
Jefe de Compras, la fecha de recibo y de salida
de las propuestas e informes con objeto de que re-
gistre el trámite en el libro respectivo. -

II.

De las propuestas. -

8.º - Las propuestas de arrendamiento de locales
destinados para escuelas o de renovación
de los contratos existentes, serán hechas por
los propietarios directamente a los Consejos Es-
colares en un formulario habilitado con es-
tampilla nacional de un peso en el cual
aquellos indicarán la ubicación del in-
mueble y el alquiler pedido y se declararán
sujetos a las siguientes obligaciones:

- (a) - Constitución de domicilio que se tendrá
por legal a todos los efectos emergentes del
contrato mientras no se haga expresa ma-
nifestación de su cambio. -
- (b) - Ejecución por su cuenta de las obras de
adaptación y conservación del edificio sal-
vo los casos de excepción debidamente justi-
ficados que apreciará el Consejo. -
- (c) - Pago de los impuestos, contribuciones y ser-
vicios nacionales y municipales que gravan
o llegaren a gravar al inmueble ofrecido. -
- (d) - Aceptación como término para el contrato
del plazo que señale el Consejo entre dos y cinco
años - según sean las obras de adaptación
exigidas - y la prórroga de dos años más
a opción del Consejo. -
- (e) - Mantimiento de la propuesta durante
sesenta y cinco días para dar lugar a

los trámites administrativos y pronunciamiento del Consejo. -

(f) - Declarar el conocimiento de esta reglamentación y su compromiso de sujetarse a ella. -

9. - Toda propuesta deberá ser acompañada de un plano del inmueble debidamente acotado. -

10. - No se dará curso a las propuestas que no se ajusten a las condiciones previstas en los artículos 8.º y 9.º.

III

Tramitación de las propuestas.

11. - Una vez recibida la propuesta los Consejos Escolares de Distrito solicitarán simultáneamente por conducto separado, la intervención de la Inspección Médica Escolar, de la Inspección Técnica General y de la Oficina de Obligación Escolar y dentro de los que deberán expedirse dentro de los cuatro días. -

(a) - El Cuerpo Médico Escolar informará con respecto a las condiciones higiénicas y de salubridad del edificio y de la zona en que está emplazado. -

(b) - La Inspección Técnica General de la Capital se expedirá en lo concerniente a la ubicación del inmueble y a sus ventajas o desventajas desde el punto de vista pedagógico. -

(c) - La Oficina de Obligación Escolar informará sobre la necesidad de alquilar el local propuesto teniendo presente su ubicación y existencia de niños en edad escolar dentro del radio de acción de la escuela. -

la, como también la inscripción de alumnos, asientos vacantes, acciones de grado y posibilidad de habilitar nuevas aulas en las escuelas próximas para satisfacer las exigencias de la población de la población escolar del barrio. -

12.- Inmediatamente de recibidos esos informes los Consejos Escolares siempre en forma directa requerirán la intervención de la Dirección General de Arquitectura cuya misión que durará dentro de los seis días subsiguientes consistirá en:

(a) - Confecionar un plano de adaptación de la finca ofrecida, del que agregará dos copias al expediente.

(b) - Indicar con claridad en forma de evitar errores de interpretación las obras de adaptación más indispensables, tratando de satisfacer las condiciones señaladas por el Inspector Técnico y por el Médico Escolar y calcular el coste de esas obras dividiéndolas en dos partes: 1ª - Obras de adaptación que no beneficien a la propiedad (construcción de w. w. c. c., demolición de tabiques, aperturas de ventanas, etc) y, 2ª - Obras de adaptación que mejoran la propiedad (ampliaciones, pavimentación de patios, construcción de galerías, etc) -

Entre los trabajos incluirá la colocación y conservación de toldos e instalación de luz cuando sean absolutamente indispensables por las características del local, pero excluirá las obras que se refieran a comodidades particulares. -

(c) - Fijar el plazo necesario para la ejecución de las obras. -

(d) - Valorar la propiedad y consignar todos los datos ilustrativos que permitan establecer un alquiler equitativo que justificará al mis-

no tiempo teniendo en cuenta el término de la locación. -

(2) - Enviar al propietario del edificio una copia del plano y planilla de las obras de adaptación, a fin de que se encuentre habilitado para dar la oportuna contestación al Consejo Escolar. -

13° - En los casos de simple renovación de los contratos la cooperación de los funcionarios indicados en los artículos 11 y 12 debe ser requerida por los Consejos Escolares a los efectos de verificar la conveniencia de orden económico y escolar que represente la renovación, entendiéndose que si mediara la necesidad de proceder a nuevas obras de ampliación la Dirección General de Arquitectura deberá especificar con claridad el aumento de la capacidad locativa, y si solo se necesitaran las obras comunes de reparación indicará si cabe disminución del alquiler por haber terminado la autorización de las obras exigidas en la primera locación. -

14° - Diligenciada la propuesta en la forma que queda determinada, el Consejo Escolar citará al propietario a efectos de dejar establecida la conformidad del mismo respecto de las condiciones señaladas, el precio de arrendamiento, el término de la locación y ejecución de las obras de su exclusivo costo. - El Consejo Escolar estudiará el documento de finis reunidos y se expedirá dentro de los tres días subsiguientes acerca de la conveniencia o

inconveniencia de la locación, pasando los antecedentes a la Mesa de Entradas del Consejo Nacional para que dé número al expediente, lo registre en sus libros y lo pase directamente a la Dirección Administrativa.

15.- La Dirección Administrativa (Contaduría General), informará en primer término sobre la posibilidad de la imputación al presupuesto en vigor de la nueva locación proyectada, y, en segundo término, acerca del alquiler anterior cuando se trate de renovación o cambio de local y sobre el vencimiento del contrato y la prorrogabilidad del mismo. -

16.- Dentro de los tres días de recibido el expediente, la Dirección Administrativa lo elevará directamente a la Presidencia, la que determinará si corresponde pasarlo a estudio de la Comisión de Hacienda o dictar otra providencia. -

17.- Resuelta en principio la locación por el Consejo pasará el expediente a la Dirección General de Asuntos Legales y Administrativos para que proceda a la formalización del contrato si no tuviera ninguna observación que hacer. -

15

Forma de los contratos. -

18.- La Dirección General de Asuntos Legales y Administrativos citará dentro del tercer día al propietario por telegrama dirigido al domicilio constituido para que concurre a formalizar el contrato.

19.- En el contrato de locación se incluirán además de las condiciones estipuladas las siguientes cláusulas:

(a) - Que todos los impuestos que gravan la propiedad como los que llegaren a gravarla y

- los derechos por servicios sanitarios y municipales serán por cuenta exclusiva del propietario.
- (b) - Que el propietario se obliga a construir las obras sanitarias en la época reglamentaria y mientras tanto agotará los pozos ciegos por su exclusiva cuenta;
- (c) - Que las obras de higiene y conservación que necesitare el edificio durante la vigencia del contrato para mantenerlo en condiciones satisfactorias, estarán a cargo del propietario, debiendo ellas iniciarse en el primer mes del período de vacaciones, bajo pena de ser realizadas por el Consejo a costa de alquileres;
- (d) - Que el alquiler estipulado empezará a correr desde el día que la Dirección General de Arquitectura reciba el edificio con las obras convenidas a entera satisfacción;
- (e) - Que el propietario, en caso de no entregar la finca con todas las obras ejecutadas en forma satisfactoria, dentro del plazo estipulado, sufrirá una multa equivalente al cinco por ciento del alquiler convenido, por cada día de demora, quedando facultado el Consejo para practicar el descuento respectivo de los primeros alquileres que se liquidan.
- (f) - Que, durante la vigencia del contrato, el Consejo podrá introducir las modificaciones que considere convenientes en el edificio con cargo de devolverlo al propietario en el estado que lo recibió. Los deterioros y desgastes de la propiedad ocasionados por la acción del tiempo y

por el uso normal del inmueble no acarrearán responsabilidades al Consejo:-

- (g) Que, tanto en el caso anterior como cuando se alquilen las casas quedando las obras por cuenta del Consejo, los propietarios se obligan a firmar todos los documentos que sean necesarios presentar en las Oficinas Públicas relativos a esas obras;
- (h) - Que el Consejo podrá rescindir el contrato cuando disponga de un edificio de su propiedad sin necesidad de acordar compensación o indemnización alguna, dando al propietario un aviso antelado de treinta días por lo menos;
- (i) - Que el Consejo no se hace responsable de la indemnización de daños y perjuicios por incumplimiento del contrato si el ^{grosso} ~~peya~~ no vota para el año o años subsiguientes los fondos necesarios;
- (j) Que la Presidencia del Consejo quedará facultada para prorrogar el contrato por el tiempo que se haya convenido, siendo entendido que si al vencimiento del término principal el Consejo sigue ocupando la casa se considerará que la locación continúa en los términos del contrato por el tiempo que juzgue conveniente dentro del plazo fijado para la próroga:-
- (K) Que el plazo de la locación ~~contractual~~ se convenirá en forma que termine el 1.º de Diciembre, salvo el caso de que se tratara de escuela especial con curso de verano en que la fecha de terminación del contrato será el 1.º de junio.
- 20: - Los contratos se extenderán por duplicado

do, uno de los ejemplares se entregará al propietario del inmueble en el sellado de ley que previamente presentará el interesado, y el otro será remitido a Contaduría General para su conservación. -

21.- La Tesorería sacará seis copias de los contratos las que serán distribuidas por la Secretaría en la siguiente forma: una al Consejo Escolar respectivo, la 2ª a la Dirección Compras, la 3ª a la Dirección de Arquitectura, la 4ª a la Dirección Sumarios y Contratos de la Dirección General de Asuntos Legales y Administrativos, la 5ª a la Oficina de Obligación Escolar y Bultos, quedando la sexta agregada al expediente. -

22.- Los directores no podrán ocupar la casa arrendada antes de que ella haya sido recibida por la Dirección de Arquitectura en las condiciones determinadas en el inciso (d), del artículo 19.

V

23.- Las disposiciones de este reglamento rigen también para la locación de casas para oficinas en cuanto fueren de aplicación, sustituyéndose al Consejo Escolar por el Jefe de la respectiva dependencia. -

2.- Publicar oportunamente en folletos el referido reglamento. -

Comunicarse por copias de actas a las oficinas, inscribir en el Libro de Resoluciones firmados, etc.

Por Juan B. Ferrón.
Ernesto J. Ferrón