

ES COPIA

DECRETO N° 682

RINA R. DE TORRES
Programa Leyes y Decretos
Secretaría Gral. de la Gobernación

IMPUESTO DE SELLOS
20627
26 FEB 2013
FECHA Y FIRMA

CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE

Entre la Sra. ELENA AURELIA NAVAMUEL DE GONZÁLEZ, D.N.I. N° 6.344.450 domiciliada en Pasaje Mollinedo N° 387 – 3° Piso, de esta Ciudad, en adelante llamado **EL LOCADOR**, por una parte, y por la otra parte como **LOCATARIA**, la PROVINCIA DE SALTA, representada en este acto por el C.P.N HERNÁN HIPÓLITO CORNEJO Representante del Poder Ejecutivo de la Provincia de Salta ante Organismos Internacionales (cfr. Decreto N° 487/08), con domicilio en Avenida Los Incas s/n Grand Bourg, de esta ciudad, convienen la celebración del presente Contrato de Locación sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: EL LOCADOR en su carácter de usufructuario, da en locación a **LOS LOCATARIOS** y éstos en tal carácter lo reciben, un inmueble bajo su usufructo sito en calle URUGUAY N° 808, de esta Ciudad de Salta, la cual se detalla a continuación: hall de entrada; living comedor – escritorio; toilette; cocina – comedor; garage para tres autos; 4 oficinas; 2 baños; lugar de estar; dependencia de servicio con baño; jardín con quincho.

La propiedad se encuentra en perfecto estado, puertas, ventanas, artefactos sanitarios, herrajes, cerraduras e instalación eléctrica. **LOS LOCATARIOS** declaran haber visitado y conocido el inmueble, prestando conformidad y se comprometen a mantener la propiedad en perfecto estado de conservación y restituirla al finalizar el contrato o al momento de la entrega efectiva, en las mismas condiciones, con los sanitarios, carpintería y mampostería y pintura de la misma calidad. **LOS LOCATARIOS** son responsables solidariamente por todas las obligaciones contraídas en el presente contrato de locación.-

SEGUNDA: PLAZO: El plazo de duración de este contrato será de 36 (TREINTA Y SEIS) meses a contar desde el día 01 de Febrero de 2013 hasta el día 1 de Febrero de 2016, fecha en que el inmueble deberá ser restituído sin necesidad de interpelación judicial alguna y en el estado que lo reciben. Caso contrario, **EL LOCADOR**, podrá solicitar el lanzamiento de **LOS LOCATARIOS** y/o de cualquier otro ocupante, en los términos del artículo 700 del Código Procesal Civil y Comercial de esta Provincia, siendo los costos y costas a cargo de **LOS LOCATARIOS**.-

TERCERA: PRECIO: El precio de la locación se conviene en la suma total de PESOS QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO SESENTA (\$ 524.160) para todo el período locativo. Dicha suma será

abonada en 36 cuotas consecutivas, mensuales y de la siguiente forma: a) Para los primeros doce meses del año locativo se abonará la suma de PESOS DOCE MIL (\$ 12.000) en forma mensual y consecutiva. b) Para los siguientes doce meses se abonará \$ 14.400 (PESOS CATORCE MIL CUATROCIENTOS) por mes. c) Para los últimos doce meses restantes la suma mensual de \$ 17.280 (PESOS DIECISIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTA).- Se deja convenido de común acuerdo, que las partes tienen pleno conocimiento de lo dispuesto por la Ley 23.928.

CUARTA: FECHA DE PAGO: El alquiler se pagara del 1 al 10 de cada mes y por mes adelantado, en el domicilio de **EL LOCADOR** o donde este lo indique notificando en forma fehaciente. De acuerdo a lo establecido en el artículo 76° del Decreto N° 1448/96, los intereses por mora se calcularán a la tasa pasiva que fije el Banco Macro, los plazos para el cálculo se contarán en días corridos.-

QUINTA: PAGO DE SERVICIOS: Son a cargo de **LOS LOCATARIOS** los pagos de Energía Eléctrica (EDESA), Gas (GASNOR), Agua (Aguas del Norte) y teléfono, siendo obligación de **LOS LOCATARIOS** hacer entrega de los comprobantes que acrediten su cumplimiento, en un plazo no mayor de diez días posterior al vencimiento; siendo a cargo del **LOCADOR** el pago de los impuestos, tasas y gravámenes del inmueble, conforme lo establece el art. 72° in fine del Decreto 1448/96.-

SEXTA: DESTINO DEL INMUEBLE: La propiedad alquilada se destinará para OFICINA exclusivamente de **LOS LOCATARIOS**, quedando totalmente prohibido ceder o sublocar total o parcialmente el inmueble objeto del presente contrato, en caso de incumplimiento o darle otro destino que no sea el previsto anteriormente se producirá el desalojo en forma inmediata.-

SÉPTIMA: LOS LOCATARIOS no podrán hacer modificaciones en el inmueble locado sin previa autorización por escrito de **EL LOCADOR**, en caso de hacerse, éstas quedarán en beneficio de **EL LOCADOR**, sin que **LOS LOCATARIOS** puedan exigir pago o indemnización alguna.-

OCTAVA: La falta de pago de dos periodos de alquiler o el incumplimiento de cualquier cláusula de este contrato por **LOS LOCATARIOS** autorizan a **EL LOCADOR** a dar por rescindido el contrato sin previa interpelación judicial o extrajudicial y a exigir el inmediato desalojo del inmueble locado.-

ES COPIA

ES COPIA

DECRETO N° 682

RINA R. DE TORRES
Programa Leyes y Decretos
Secretaría Gral. de la Gobernación



NOVENA: A todos los efectos judiciales o extrajudiciales que emanen de este contrato las partes fijan domicilios especiales en los siguientes, **EL LOCADOR** en Pasaje Mollinedo N° 387 – 3° Piso y **LOS LOCATARIOS** en Avda. Los Incas s/n Grand Bourg, ambos de esta Ciudad de Salta, renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiese corresponder.-

DÉCIMA: RESCISIÓN: LOS LOCATARIOS podrán transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa, rescindir la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión a **EL LOCADOR** con una antelación mínima de treinta días a la fecha en que se reintegrará el inmueble arrendado. En este supuesto, **LOS LOCATARIOS**, deberán abonar a **EL LOCADOR** en concepto de indemnización lo previsto por la Ley de locación actualmente vigente. Se firmará por las partes acta de recepción, donde **EL LOCADOR** dará su conformidad. La rescisión por “caso fortuito” o “fuerza mayor” no provocará indemnización alguna a favor del **LOCADOR**, con arreglo a lo dispuesto por el artículo 46° inciso d) de la Ley 6838 y el artículo 52° de su Decreto reglamentario N° 1448/96.-

DECIMA PRIMERA: SELLADO: Se deja establecido que los gastos por impuesto al sello que demande el presente contrato, serán afrontados en un cincuenta (50 %) por ciento por **EL LOCADOR**, en atención a que la Provincia de Salta se encuentra exenta de abonar el cincuenta (50%) por ciento correspondiente a su parte.-

DECIMA SEGUNDA: EL LOCADOR no se responsabiliza ni toma a su cargo indemnización alguna proveniente del daño material o moral ocasionado en las personas de **LOS LOCATARIOS**, miembros de la familia, personas a su servicio u otras a ellos vinculadas, ya sea por accidentes que se produjeran en la propiedad tales como: robos, incendios, derrumbes, hurtos y/o cualquier otro accidente.-

DECIMA TERCERA: Respecto a los gastos de mantenimiento de pintura, cerrajería, electricidad, grifería, plomería, artefactos y demás elementos de la unidad locada, se pacta que será a cargo exclusivo de **LOS LOCATARIOS**, quedando la obligación de mantener el bien y sus accesorios en buen estado y aptos para su pleno uso.-

DECIMA CUARTA: DEPÓSITO GARANTÍA: En este acto y como garantía **LOS LOCATARIOS** hacen entrega de la suma de PESOS SEIS MIL QUINIENTOS (\$ 6.500) que, sumados a los PESOS CINCO MIL

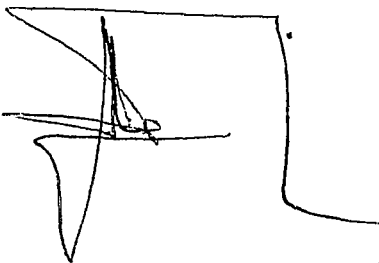
DECRETO N° 682

QUINIENTOS (\$ 5.500) entregados a la Sra. Navamuel de González al momento de la firma del anterior contrato de alquiler sobre el mismo inmueble y que aún no han sido reintegrados, equivalen a un mes de alquiler del presente contrato y servirán para imputarse al pago de: 1) Reparaciones o reposiciones de los bienes que quedan a su cargo, 2) Al monto de las facturas de Energía Eléctrica, Gas, Agua o Teléfono, que salgan con posterioridad al vencimiento del plazo contractual, pero se refieran al tiempo de vigencia del mismo.- Si resultase insuficiente dicho importe **LOS LOCATARIOS** deberán abonar la diferencia en el acto de su requerimiento, si todos estos gastos no fueran necesarios dicho importe será reintegrado sin actualización a **LOS LOCATARIOS**.- Este depósito de garantía en ningún caso podrá compensarse con el último mes de alquiler, siendo su reintegro siempre posterior a la entrega de lo locado. Sirviendo el presente contrato de suficiente recibo por dicho importe.

DECIMA QUINTA: EL **LOCADOR** se reserva el derecho de inspeccionar el inmueble, o hacerlo inspeccionar por terceros, a los efectos de comprobar el debido cumplimiento del presente contrato por parte de **LOS LOCATARIOS**. EL **LOCADOR** hará uso de esta facultad con la mayor prudencia .-

DECIMA SEXTA: Para todos los efectos legales las partes contratantes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Salta, renunciando expresamente a todo fuero o jurisdicción que pudiese corresponder y fijan sus domicilios especiales y legales en los precedentemente consignados donde se tendrán por válidas todas las comunicaciones y avisos judiciales.

== EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, SE FIRMAN DOS EJEMPLARES DE UN MISMO TENOR Y A UN SOLO EFECTO EN LA CIUDAD DE SALTA A LOS 26 DIAS DEL MES DE FEBRERO DE 2.013.



ES COPIA