

ES COPIA

DECRETO N° 447

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

145 PS se
PS 48.73
22/10/13

GOBERNACION
FOLIO
3
DPTO. NUMERACION

Entre **VICENTE MONCHO CONSTRUCCIONES S.R.L.**, representada por los señores, Ricardo Federico Suarez D.N.I. N° 8.184.064 y Juan Pablo Guíñez D.N.I. N° 11.501.825, ambos socios gerentes, por una parte y en adelante "EL LOCADOR", y por la otra, la **PROVINCIA DE SALTA**, representada en este acto por el Sr. Secretario de Finanzas, Lic. Guillermo Federico Nuevas, en adelante "**LA LOCATARIA**", convienen en celebrar el presente **CONTRATO DE LOCACIÓN**, siendo de aplicación las disposiciones de la Ley N° 6838, su Decreto Reglamentario N° 1448/96, Código Civil y disposiciones de la Ley N° 23.091, a cuyo fiel cumplimiento se obligan las partes, en un todo de acuerdo con las cláusulas y condiciones que seguidamente se detallan: -----

PRIMERA: "EL LOCADOR", en su carácter de propietario, entrega en locación a "**LA LOCATARIA**", el inmueble identificado como "**TORRE C**", que forma parte del complejo edilicio denominado "**TORRES SAN VICENTE II**", ubicado en la calle Santiago del Estero, entre calles Luis Burela y Patrón Costas de la Ciudad de Salta, el cual se encuentra asentado en el catastro de mayor extensión identificado en la Dirección General de Inmuebles de Salta con la **Matrícula N° 105.338** (Sección "G", Manzana "88", Parcela "1-e", Departamento Capital-01), según croquis contenido en plano adjunto, el que **LA LOCATARIA** declara haber visitado y conocer el estado general en que se encuentra, aceptándolo en este acto a su entera conformidad, conviniendo las partes que el referido inmueble será destinado al uso como dependencia y oficinas del Poder Ejecutivo Provincial, según detalle que se incorpora al presente como "Anexo I", el cual forma parte inescindible de este contrato. **EL LOCADOR** declara que la obra cumple con todos los requisitos estructurales y de habitabilidad exigidos por las normas civiles y administrativas, encontrándose aprobados todos sus planos por los organismos y consejos profesionales competentes, adjuntando al presente, como Anexo, copia de los mismos.-----

SEGUNDA: "LA LOCATARIA" declara formalmente conocer el inmueble locado y recibirlo de conformidad comprometiéndose a mantenerlo en perfectas condiciones de uso y conservación, con la totalidad de las puertas, ventanas, vidrios, cerraduras y llaves, y con todas las instalaciones de agua, cloacas, desagües pluviales, energía eléctrica y de gas en funcionamiento y completos, con accesorios sanitarios y grifería. El edificio se compone de una (1) planta baja y cinco (5) pisos, con un total de treinta y seis (36) departamentos, a razón de seis (6) por piso: **PLANTA BAJA**: tres (3) departamentos de una (1) habitación cada uno; dos (2) departamentos de dos (2) habitaciones y uno (1) departamento de tres (3) habitaciones. En todos ellos: calefactores y solo los departamentos de dos (2) habitaciones y tres (3) habitaciones cuentan además con cocina y calefón. **PISOS 1° a 5° (Cada Piso)**: dos (2) departamentos de (1) habitación; dos (2) departamentos de dos (2) habitaciones, y dos (2) departamentos de tres (3) habitaciones. En todos ellos: calefactores y solamente un departamento de tres (3) habitaciones por piso cuenta además cuenta con calefón y cocina. Las partes convienen que **LA LOCATARIA** se encuentra facultada a hacer uso del sector circundante al edificio y accesos al mismo, conforme croquis adjunto. Todos los departamentos se encuentran desocupados, son sin uso y a estrenar, como asimismo los artefactos habidos en los mismos (cocinas, calefones y calefactores).-----

VICENTE MONCHO CONSTRUCCIONES S.R.L.
JUAN PABLO GUÍÑEZ
SOCIO GERENTE

VICENTE MONCHO CONSTRUCCIONES S.R.L.
RICARDO FEDERICO SUAREZ
SOCIO GERENTE

TERCERA: El plazo de la locación queda fijado por las partes en 36 (treinta y seis) meses, computables a partir del día 1° de Agosto de 2013 (01/08/2013), y vencerá indefectiblemente el día 31 de Julio de 2016 (31/07/2016), fecha ésta última en que LA LOCATARIA deberá desocupar el inmueble y restituirlo a EL LOCADOR, totalmente libre de ocupantes y/o bienes que de él dependen. El presente contrato podrá ser renovado por un plazo igual o inferior, de común acuerdo entre las partes, debiendo la parte que así lo decidiera, notificar fehacientemente su voluntad en tal sentido, con una antelación no menor a sesenta (60) días.-----

CUARTA: Queda convenido libre y voluntariamente, como precio de la locación, la suma mensual de \$95.000,00 (pesos noventa y cinco mil 00/100), IVA incluido.-----

QUINTA: El presente contrato se celebrara en base a los principios de buena fe entre las partes y en conocimiento de las pautas establecidas en el art. 1198 párrafo primero del Código Civil, en orden a lo que las partes verosímilmente entienden o deben entender, obrando con cuidado y previsión. En tal sentido y atento a las circunstancias económicas que vive la República Argentina a la firma del presente contrato y las prohibiciones actualmente vigentes de implementación de cláusulas de ajuste y/o indexación y/o actualización monetaria, y con el fin de mantener el equilibrio en las prestaciones recíprocas, las partes acuerdan la posibilidad de redeterminar el valor del precio de la locación, conforme las modalidades y alcances previstos en el art. 2°, inc. e), siguientes y concordantes del Decreto N° 1170/03 y su modificatorio N° 1353/04, dejando determinado que el eventual incremento de la locación no podrá exceder el 20% (porcentual veinte) del valor mensual total de la locación.-----

SEXTA: El precio fijado en la cláusula cuarta, se pacta como libre de todo gasto, por lo que estarán a cargo exclusivo de LA LOCATARIA todos los costos que se generen como consecuencia de los servicios de agua corriente, energía eléctrica, gas natural o cualquier otro servicio público, en proporción a los pisos que cada dependencia ocupa. LA LOCATARIA deberá acreditar los respectivos pagos mediante la entrega a EL LOCADOR de los comprobantes respectivos, excepción hecha de los que correspondan a los servicios públicos cuya titularidad pertenezcan a LA LOCATARIA, en cuyo caso bastará la entrega de fotocopias conformadas ante escribano público. Para el caso de que lleguen al domicilio de EL LOCADOR los respectivos comprobantes, LA LOCATARIA deberá abonar las facturas dentro de las 48 (cuarenta y ocho) horas de su prestación por EL LOCADOR y al igual que los alquileres deberá satisfacer obligaciones en el domicilio ubicado en calle República de Siria N° 1155. LA LOCATARIA se obliga a: A) solicitar a sus costas exclusivas el otorgamiento de los servicios de gas y energía eléctrica y el pago de servicios a las obligaciones expresadas; B) abonar las multas que eventualmente pudieran imponer las autoridades vigentes, con salvedad de aquellas multas originadas por infracciones a disposiciones vigentes, cuya responsabilidad sea imputable al propietario; C) asimismo LA LOCATARIA deberá colocar a su nombre los servicios de energía eléctrica, gas y sanitarios y en oportunidad de hacer devolución del inmueble deberá presentar el correspondiente libre deuda por dichos servicios, como condición aparte de cualquier otra establecida en el presente para ser recibido el inmueble. En caso contrario y hasta tanto se efectivicen su cumplimiento deberán continuar abonando los alquileres y recargas que pudieran corresponder. El servicio de seguridad del edificio como así también el servicio de mantenimiento de los ascensores será a cargo exclusivo de EL LOCADOR.-----

SEPTIMA: El importe del alquiler será depositado del 01 al 10 de cada mes, por mes adelantado, en la cuenta informada a la Unidad Central de Contrataciones, para la registración como proveedor del Estado Provincial. La falta de pago de dos (2) mensualidades en el término que se estipula, producirá la mora de pleno derecho de LA LOCATARIA, en los términos del artículo 509 del Código Civil y sin necesidad de interpelación previa de ninguna especie (judicial o extrajudicial), facultando a EL LOCADOR a promover de inmediato las acciones judiciales o extrajudiciales a que hubiere lugar. Sin perjuicio de ello, a partir de la fecha de la mora, los alquileres devengarán un interés penal equivalente a dos veces y media del que a la fecha aplique el Banco Macro S.A. para los descubiertos en cuenta corriente sin acuerdo, amén de la aplicación de los intereses moratorios normales, manteniéndose el pago de los intereses hasta la cancelación de todo lo adeudado.

OCTAVA: LA LOCATARIA podrá, en cualquier momento, resolver la contratación por razones de oportunidad, mérito y conveniencia, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión a EL LOCADOR, con una antelación mínima de 30 días, en ejercicio de la facultad establecida en el Art. 46, inc. f) de la Ley 6838

NOVENA: El inmueble será destinado al funcionamiento de dependencias del Ministerio de Economía, Infraestructura y Servicios Públicos, del Ministerio de Ambiente y Producción Sustentable, Ministerio de Trabajo, Ministerio de Derechos Humanos y/u otras dependencias del Estado Provincial que fueran autorizadas por los organismos contratantes, a ocupar un sector del mismo, quedando facultados para establecer un Reglamento de Uso para los sectores comunes.

DÉCIMA: Queda absolutamente prohibido a LA LOCATARIA introducir reformas y modificaciones de cualquier tipo en el inmueble locado y, en caso de efectuarlas a pesar de esta prohibición, podrá EL LOCADOR disponer su devolución o el reintegro de las cosas a su estado anterior por cuenta de LA LOCATARIA y sin perjuicio de ejercer las acciones legales que correspondan por indemnización de daños y perjuicios, o bien podrá mantenerlas.

DÉCIMOPRIMERA: La falta de cumplimiento por parte de LA LOCATARIA a cualquiera de las obligaciones asumidas a través del presente contrato constituye causal de rescisión y hace caducar de pleno derecho el plazo de duración del mismo a la sola voluntad de EL LOCADOR y sin perjuicio de las acciones que corresponden a este último. Todos los gastos judiciales y extrajudiciales derivados del incumplimiento de LA LOCATARIA, será a cargo exclusivo de está.

DÉCIMOSEGUNDA: EL LOCADOR o quién lo represente, se reserva el derecho de inspeccionar la propiedad todas las veces que sea necesario, a fin de comprobar el estado de conservación del inmueble. A su vez LA LOCATARIA se compromete a dar aviso a EL LOCADOR, de cualquier novedad de orden natural o jurídica que pueda ser de interés, asumiendo en caso de demora injustificada, los daños y perjuicios que pudieran derivarse de este incumplimiento.

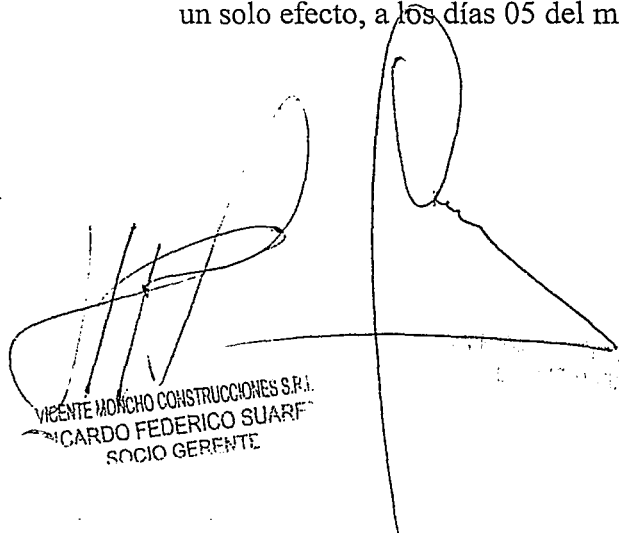
DÉCIMOTERCERA: El sellado de Ley del presente contrato será abonado por EL LOCADOR en la proporción correspondiente.

DECIMOCUARTA: LA LOCATARIA permitirá visitar la propiedad a martilleros y terceros en caso de disponer EL LOCADOR su venta, asimismo en el supuesto de arrendarla antes del vencimiento del término contractual pactado, pudiendo hacer uso de la facultad que se conviene con una antelación de 60 (sesenta) días a la fecha de vencimiento del arriendo. EL LOCADOR se obliga a que la autorización que se confiere sea usada con la mayor prudencia posible.

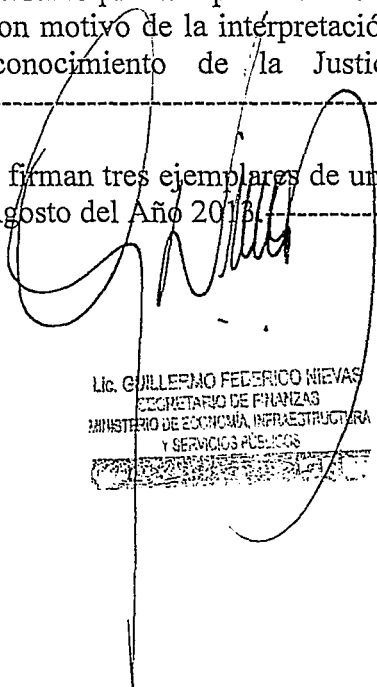
DECIMOQUINTA: EL LOCADOR no se responsabiliza por daños causados por siniestros a LA LOCATARIA, o a terceros que frecuenten la propiedad, salvo que los mismos deriven de hechos cuya responsabilidad es atribuida por la Ley a los propietarios.

DECIMOSEXTA: Para todos los efectos legales que pudieren derivarse del presente contrato, las partes constituyen domicilios en: EL LOCADOR, calle República de Siria Nº 1155, LA LOCATARIA EN Av. Los Incas S/N de esta Ciudad de Salta. Hasta tanto se cree el Tribunal de Contrataciones del Estado previsto por el Art. 90 de la Ley 6838, todas las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y ejecución de este contrato, serán sometidas a conocimiento de la Justicia Contencioso Administrativa de la Provincia de Salta.

-----En prueba de conformidad, se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, a los días 05 del mes de Agosto del Año 2013.



VICENTE MONCHO CONSTRUCCIONES S.R.L.
RICARDO FEDERICO SUARFF
SOCIO GERENTE



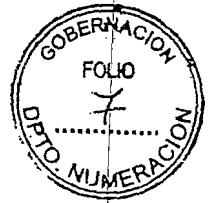
Lic. GUILLERMO FEDERICO NIEVAS
SECRETARIO DE FINANZAS
MINISTERIO DE ECONOMIA, INFRAESTRUCTURA
Y SERVICIOS PUBLICOS

DECRETO N° 447

ANEXO I

ES COPIA

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



- 1 - Ministerio de Economía, Infraestructura y Servicios Públicos (Cabe aclarar que el un departamento de una habitación y un departamento de tres habitaciones, se efectúa en el marco del préstamo BID N° 2835/OC-AR – Sub-Secretaría de Financiamiento)
- 2 - Ministerio de Ambiente y Producción Sustentable
- 3 - Ministerio de Trabajo
- 4 - Ministerio de Derechos Humanos
- 5 - Ministerio de Cultura y Turismo

