

DECRETO N° 429

ES COPIA

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



**CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE**

Entre, el Sr. **JOSE DOMINGO SIERRA**, DNI 8.168.861, representado en este acto por el Sr. **FERNANDO ADOLFO SIERRA** DNI N° 27.974.737, conforme copia de autorización certificada adjunta, con domicilio en calle Las Rosas N° 368, Barrio Tres Cerritos, Salta, en adelante el "LOCADOR", por una parte, y por la otra parte, el **MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL DE LA PROVINCIA DE SALTA**, representado en este acto por su titular la Sra. Ministra **VERONICA FIGUEROA**, DNI N.° 20.345.724 con domicilio legal en calle 25 de Mayo N.° 872, de esta Ciudad de Salta, en adelante el "LOCATARIO"; quienes convienen en celebrar el presente Contrato de Locación, sujeto a las cláusulas siguientes:-----

**PRIMERA. OBJETO:** El LOCADOR, en su carácter de propietario, da en LOCACIÓN a el LOCATARIO, y este acepta ocupar en tal carácter, **el inmueble sito en calle Las Quinas N° 158, B° Tres Cerritos, Ciudad de Salta, individualizado con la Matrícula Catastral N° 49.226, del Departamento Capital, para el funcionamiento de las oficinas de la SECRETARIA DE ASUNTOS INDIGENAS.**-----

**SEGUNDA. DESCRIPCION:** El LOCATARIO declara que ha visitado el inmueble y comprobado que se encuentra desocupado y en perfectas condiciones de uso y habitación, prestando total conformidad. El Inmueble está compuesto de: un Patio delantero con superficie de césped y parte con piso de laja cercado con reja; garage cubierto colindante a la puerta de entrada principal de madera con tirador de bronce; Pasillo de entrada con pisos en laja sanos; Living-Comedor con pisos de porcelanato sano, paredes pintadas con Latex en color blanco, estufa hogar a gas con leño, revestido con madera de roble francés tallada a mano del siglo XVIII, puerta ventana doble de vidrio y madera, y ventana doble hoja de madera; Cocina con mesada de mármol en perfecto estado, pileta de acero inoxidable y grifería agua caliente/fría en perfecto estado y funcionando, con revestimiento cerámico nuevo en toda la zona de servicio, y ventana corrediza de madera y vidrio en perfecto estado de conservación, Calefón prácticamente sin uso marca orbis en perfecto estado/funcionando; Primer piso cuatro (4) Dormitorios, 3 (tres) de ellos con placares empotrados grandes con puertas y cajoneras con divisiones, 3 (tres) puerta ventanas dobles de en dormitorios que tienen balcón con llave individual con vidrios completos y en perfecto estado; Baño principal con bañera enlozada en perfecto estado de conservación, lavamanos con mesada, inodoro y

DECRETO N° 429

ES COPIA

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



bidet en perfecto al igual que la grifería, todos marca FV, sin filtraciones ni obstrucciones, con revestimiento cerámico completo nuevo, y puerta de madera c/cerradura sana; Lavadero con pileta de cemento sin roturas, grifería en perfecto estado de funcionamiento y sin pérdidas. El inmueble cuenta con un portón corredizo 3 x 2 mts. Aprox. más cerradura; timbre con buzón de correspondencia; reja frontal de hierro (portón y puerta); puerta de entrada principal de madera con cerradura y manija sanas; puerta de salida a patio interno y lavadero de madera con cerradura, manija; 9 (siete) puertas interiores de placa revestida c/madera y cerraduras sanas; llaves de luz, tomas corrientes y portalámparas en todos los ambientes interiores con sus respectivos focos; lámpara de metal en la cocina; instalación eléctrica interna y externa en buen estado, con tablero de control interior y tres llaves térmicas; iluminación exterior con 2 (dos) lámparas de metal y 8 (ocho) lámparas plásticas (todas con foco); instalación de gas en buen estado con llaves de corte; instalación de agua interior/exterior termofusión con tanque de agua, y llaves de corte agua fría/caliente, todo en perfecto estado de funcionamiento. Los servicios de energía eléctrica, agua y gas se encuentran conectados y sin deuda. -----

**TERCERA. DESTINO:** El Inmueble locado será destinado exclusivamente para la **instalación y funcionamiento de la Secretaría de Asuntos Indígenas, dependiente del Ministerio de Desarrollo Social**, quedando prohibido darle otro destino que el aquí establecido, sublocar y/o ceder su uso por cualquier título, salvo expresa autorización del LOCADOR.-----

**CUARTA: PLAZO:** Las partes acuerdan que el plazo de este contrato de locación será de 36 (treinta y seis) meses, **con vigencia desde el día 01 de febrero de 2021, hasta el día 31 de enero de 2024**, produciéndose el vencimiento de pleno derecho y en forma automática. Se establece una opción de prórroga, a favor del LOCATARIO, por un plazo similar, previo expreso acuerdo de partes y según lo establecido por el artículo 96, inciso c, del Decreto N° 1319/18.-----

**QUINTA: RESTITUCIÓN:** 1.- Al vencimiento del plazo, o habiéndose verificado la extinción de la locación por cualquier motivo, el LOCATARIO deberá restituir el inmueble al LOCADOR, libre de ocupantes y cosas, y sin necesidad de interpelación o requerimiento previo. La recepción del inmueble por el LOCADOR y/o persona autorizada se formalizará por escrito no admitiéndose otro medio de prueba. 2.- Al restituir el inmueble, el

ES COPIA

DECRETO N° 429

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



LOCATARIO se obliga a entregar el bien en el mismo estado que lo recibe y en perfecto estado de uso y conservación, con todos sus accesorios y elementos de confort en perfecto estado de funcionamiento, a entera satisfacción del LOCADOR, caso contrario, responderá por los daños y perjuicios, debiendo cambiar o reparar lo averiado, reponer lo faltante, más los alquileres perdidos por el lapso que insuma tales reparaciones. Además, es condición de recepción del inmueble, la devolución con los desagües limpios, sin taponamientos; y con todos los sanitarios en idéntico estado al recibido y sin pérdidas de agua, ni filtraciones 3.- El LOCATARIO se obliga a entregar al LOCADOR: comprobantes de libre deuda de los servicios de luz, gas, agua, más TGI (Tasa Municipal); la baja de todos los servicios que haya contratado a su nombre en el domicilio, todo ello en razón de dejar desafectado el inmueble de servicios como internet, tv cable, y telefonía, entre otros. Entiéndase que al 31/01/2024, el inmueble deberá estar con pintura nueva y en las condiciones detalladas en la cláusula segunda, listo para el uso inmediato; es decir, el LOCATARIO deberá tomar los recaudos de tiempo para su mudanza y para renovar la pintura y hacer limpieza, a fin de devolver el inmueble en tiempo y forma.-----

**SEXTA: PRECIO:** La locación devengará, **EL PRIMER AÑO DE VIGENCIA:** Desde el 01/02/2021 al 31/07/2021 un alquiler mensual de \$ 90.000 (Pesos Noventa Mil con 00/100), y meses desde 01/08/2021 al 31/01/2022 un alquiler mensual de \$ 101.250 (Pesos Ciento un mil doscientos cincuenta con 00/100); **EL SEGUNDO AÑO DE VIGENCIA:** Desde el 01/02/2022 al 31/07/2022 un alquiler mensual de \$ 113.906 (Pesos Ciento Trece Mil novecientos seis con 00/100), y meses desde el 01/08/2022 al 31/01/2023 \$ 128.144 (Pesos Ciento Veintiocho Mil ciento cuarenta y cuatro con 00/100); y **EL TERCER AÑO DE VIGENCIA:** 01/02/2023 al 31/07/2023 \$ 144.162 (Pesos Ciento Cincuenta Mil Cincuenta y Uno con 22/100), y \$ 162.182 (Pesos Ciento Ochenta y Un Mil Quinientos Sesenta y Uno con 97/100). Asimismo, según se informen variaciones en el índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA), y las mismas superen el porcentaje contemplado en el presente contrato, el LOCADOR podrá requerir que el porcentaje sea reconsiderado y ajustado de acuerdo a las variaciones mencionadas, todo ello de conformidad con lo dispuesto por Ley N°27.551.-----

DECRETO N° 429

ES COPIA

RINA DE TORRES  
Programa Leyes y Decretos  
Secretaría General de la Gobernación



**SEPTIMA: FECHA DE PAGO:** Los alquileres serán abonados por mes adelantado del 1 al 10 de cada mes MEDIANTE TRANSFERENCIA BANCARIA a la Caja de Ahorro del BANCO MACRO S.A. N° 4-100-0946454613-2; CBU 2850100640094645461328. El LOCADOR deberá previamente presentar la factura correspondiente. Los intereses por mora se calcularán a la tasa pasiva que fija el Banco Macro, los plazos para el cálculo se contarán en días corridos desde la fecha de mora hasta su efectivo pago. -----

**OCTAVA: INCUMPLIMIENTO. RESOLUCIÓN:** La falta de pago de dos períodos de alquiler consecutivos o el incumplimiento de cualquier cláusula de este contrato por parte del LOCATARIO, autorizan al LOCADOR, previo los trámites de ley, a dar por resuelto el presente contrato y a exigir el inmediato desalojo del inmueble locado. -----

**NOVENA: TASAS, IMPUESTOS Y SERVICIOS:** De acuerdo a lo dispuesto en el inciso i) del artículo 96 del Decreto N° 1319/18, serán a cargo del LOCADOR el pago de los impuestos, tasas, contribuciones o gravámenes de cualquier naturaleza que fueren, existentes o futuros, que incidan sobre el inmueble locado. Serán a cargo del LOCATARIO el pago de las facturas por los servicios de agua, electricidad, gas y teléfono, siendo su obligación hacer oportuna entrega de los comprobantes que acrediten su fiel cumplimiento. -----

**DECIMA: REPARACIONES Y MANTENIMIENTO:** Queda a cargo del LOCATARIO la obligación de mantener el inmueble en buen estado haciendo las reparaciones que exigiere el deterioro de la cosa por uso abusivo, uso o goce normal o del que sucediera por hechos de terceros. Está prohibido al LOCATARIO realizar sin autorización del LOCADOR cualquier tipo de modificaciones o mejoras en el inmueble locado, en caso de hacerse estas quedarán en beneficio del inmueble, sin que el LOCATARIO pueda exigir el pago o indemnización alguna. La falta de cumplimiento o pago de estas obligaciones por el LOCATARIO se considerarán causal de rescisión del contrato. El LOCADOR queda autorizado a inspeccionar el inmueble todas las veces que lo considere necesario, previa comunicación.-

**DÉCIMO PRIMERA: RESCISIÓN:** El LOCATARIO, transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la locación, podrá rescindir el contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al LOCADOR, con una antelación mínima de 30 (treinta) días a la fecha en que se reintegrará el inmueble locado. En ese supuesto, el LOCATARIO deberá abonar al LOCADOR en concepto de indemnización las sumas previstas en el art. 1221 del Código Civil y Comercial, en tal caso se firmará por las partes Acta de Recepción. La

DECRETO Nº 429

ES COPIA

RINA R. DE TORRES  
Programa Leyes Y Decretos  
Secretaría General de la Gobernación



rescisión por caso fortuito o fuerza mayor no provocará indemnización por lucro ni indemnización alguna a favor del LOCADOR, con arreglo a lo dispuesto por el art. 54 y 55 penúltimo párrafo de la Ley 8072.-----

**DÉCIMO SEGUNDA: DEPÓSITO Y HONORARIOS:** EL LOCATARIO deberá abonar al ingresar al inmueble la suma de \$ 90.000 (pesos Noventa mil con 00/100) en concepto de depósito. El importe correspondiente al mes de depósito se actualizará semestralmente. Asimismo, el LOCATARIO abonará por única vez la suma de \$ 90.000 (pesos noventa mil con 00/100) en concepto de honorarios. -----

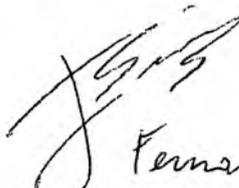
**DÉCIMO TERCERA:** El presente contrato queda sujeto en cuanto a las previsiones no establecidas expresamente a la Ley Nº 8072 de Contrataciones de la Provincia y su Decreto Reglamentario Nº 1319/18 y normas complementarias que regulan la materia.-----

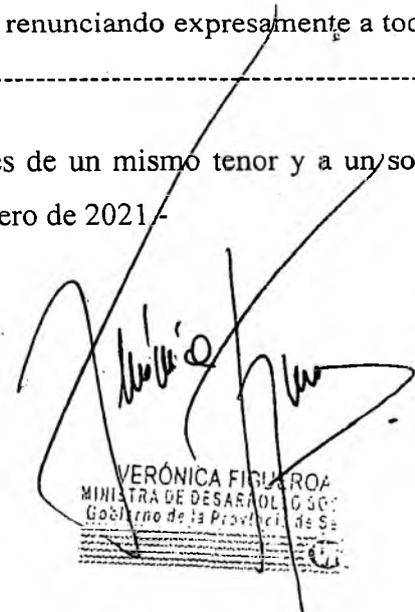
**DÉCIMA CUARTA:** El LOCADOR no se responsabiliza ni toma a su cargo indemnización alguna proveniente del daño material o moral que sufra el LOCATARIO y/o sus dependientes y/o terceras personas, ya sea por accidentes que se produjeran en la propiedad, y/o por robo, hurto, incendio, derrumbes y/o por hechos de la naturaleza y/o por caso fortuito o fuerza mayor.-----

**DÉCIMA QUINTA. SELLADO:** El gasto que demandare sellado del presente contrato será soportado en un 50% por cada una de las partes contratantes. Se deja expresa constancia que la Provincia se encuentra exenta del pago del impuesto de Sellos.-----

**DECIMA SEXTA. JURISDICCIÓN:** Para todos los efectos legales que emanen de este contrato, las partes contratantes constituyen domicilios especiales en los mencionados en el encabezado del presente, y se someten a la jurisdicción de los Tribunales en lo Contencioso Administrativo del Distrito Centro de la Ciudad de Salta, renunciando expresamente a todo otro fuero o jurisdicción que pudiese corresponder.-----

En prueba de conformidad, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Salta a los 01 días del mes de febrero de 2021.-

  
Fernando Sierra  
27974731

  
VERÓNICA FIGUEROA  
MINISTRA DE DESARROLLO SOCIAL  
Gobierno de la Provincia de Salta