

ES COPIA

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

DIRECCION GRAL. DE RENTAS  
IMPUESTO DE SELLOS

GOBERNACION  
FOLIO  
4  
SERIE  
NUMERACION

DECRETO N° 5

CONTRATO DE LOCACION

CONSTE QUE EL PRESENTE INSTRUMENTO  
HA SIDO SELLADO CON LA SUMA DE  
\$ 13.111,52  
OPERACION N° 326168  
FORMA DE PAGO

Entre los Sres. **Alberto Fernando MONCHO**, LE 7.228.042, argentino, casado, **Ricardo Federico SUÁREZ MONCHO**, DNI N° 8.184.064, argentino, divorciado.; y **Juan Pablo GUIÑEZ MONCHO**, DNI N° 11.501.825, argentino, casado, por una parte y en adelante "**LOS LOCADORES**", y por la otra, la **PROVINCIA DE SALTA**, representada en este acto por el Sr. Secretario General de la Gobernación, Dr. Ernesto R. Samson, el Sr. Ministro de Finanzas y Obras Públicas, CPN Carlos Parodi, el Sr. Ministro de Ambiente y Desarrollo Sustentable, Dr. Francisco López Sastre y el Sr. Ministro de Desarrollo Económico, CPN Julio Cesar Loutayf, en adelante "**LA LOCATARIA**", convienen en celebrar el presente **CONTRATO DE LOCACIÓN**, siendo de aplicación las disposiciones de la Ley 6838, su Decreto Reglamentario N° 1448/96, Decretos 1170/03 y 1353/04; 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:** "**LOS LOCADORES**", en su carácter de propietarios de iguales partes indivisas ( $\frac{1}{3}$  c/u), entregan en locación a "**LA LOCATARIA**", el inmueble identificado como "**TORRE B**", que forma parte del complejo edilicio denominado "**TORRES SAN VICENTE II**", ubicado en 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 dependencias y oficinas del Poder Ejecutivo Provincial, según detalle que se incorpora al presente como "Anexo I", el cual forma parte inescindible de este contrato.

**LOS LOCADORES** declaran 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

ES COPIA

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

DECRETO Nº 5

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) departamento de una (1) habitación cada uno; dos (2) departamentos de dos (2) habitaciones y uno (1) departamento de tres (3) habitaciones. Todos ellos con sus calefactores, cocina y calefón. **PISOS 1º a 5º (Cada Piso)**: dos (2) departamentos de una (1) habitación; dos (2) departamentos de dos (2) habitaciones; y dos (2) departamentos de tres (3) habitaciones. En todos ellos: calefactores, y solo en los departamentos de tres (3) habitaciones, éstos cuentan 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).- \_\_\_\_\_

**TERCERA:** El plazo de la locación queda fijado por las partes en 36 (treinta y seis) meses, computables a partir del día 1º de Diciembre de 2.011 (01/12/2011), y vencerá indefectiblemente el día 30 de Noviembre de 2.014 (30/11/2014), fecha ésta última en que LA LOCATARIA deberá desocupar el inmueble y restituirlo a LOS LOCADORES, totalmente libre de ocupantes y/o cosas 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 \$72.000,00 (pesos setenta y dos mil con <sup>00</sup>/<sub>100</sub>), IVA incluido.- \_\_\_\_\_

**QUINTA:** El presente contrato se celebra 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 verosíblemente 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. 2º, inc.

ES COPIA

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



DECRETO N°

5

e), siguientes y concordantes del Decreto N° 1.170/03 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 antes escribano público. Para el caso de que lleguen al domicilio de LOS LOCADORES los respectivos comprobantes, LA LOCATARIA deberá abonar las facturas dentro de las 48 (cuarenta y ocho) horas de su presentación por LOS LOCADORES y al igual que los alquileres deberá satisfacer estas 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 abonado los alquileres y recargos que pudieran corresponder. El Servicio de Seguridad del Edificio como así también el Servicio de mantenimiento de los ascensores serán a cargo exclusivo de LA LOCATARIA.- \_\_\_\_\_

**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 LOS

ES COPIA

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

DECRETO N°

5

LOCADORES a promover de inmediato las acciones judiciales o extrajudiciales a que hubiere lugar. \_\_\_\_\_

**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 LOS LOCADORES, 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 Finanzas y Obras Públicas, del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sustentable, de la Secretaría General de la Gobernación, del Ministerio de Desarrollo Económico 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, podrán LOS LOCADORES 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. \_\_\_\_\_

**DECIMOPRIMERA:** La falta de cumplimiento por parte de LA LOCATARIA a cualquiera de las obligaciones asumidas a través de 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 correspondan a este último. Todos los gastos judiciales y extrajudiciales derivados del incumplimiento de LA LOCATARIA, será a cargo exclusivo de ésta. \_\_\_\_\_

**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 LOS LOCADORES en la proporción correspondiente. \_\_\_\_\_

**DÉCIMOCUARTA:** LA LOCATARIA permitirá visitar la propiedad a martilleros y terceros en caso de disponer LOS LOCADORES su venta; asimismo en el supuesto de arrendarla antes del vencimiento del término contractual pactado, pudiendo hacer

ES COPIA

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



DECRETO Nº 5

uso de la facultad que se conviene con una antelación de 60 (sesenta) días a la fecha de Vencimiento del arriendo. LOS LOCADORES se obligan a que la autorización que se confiere sea usada con la mayor prudencia posible. \_\_\_\_\_

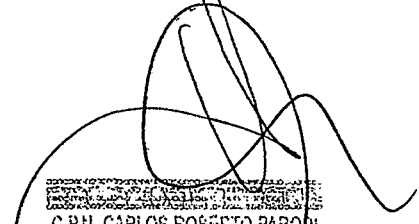
**DECIMOQUINTA:** LOS LOCADORES no se responsabilizan por daños causados por siniestros a LA LOCATARIA, o a terceros que frecuenten la propiedad, salvo que los mismos derivaren de hechos cuya responsabilidad es atribuida por la ley a los propietarios. \_\_\_\_\_

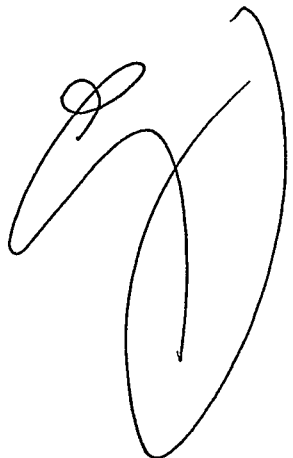
**DECIMOSEXTA:** Para todos los efectos legales que pudieren derivarse del presente contrato, las partes constituyen domicilios en: LOS LOCADORES, calle República de Siria Nº 1155; LA LOCATARIA en Av. Los Incas S/N de esta Ciudad de Salta. Hasta tanto se cree el Tribunal de Contrataciones del Estado previsto por el Art. 90 de la Ley 6.838, 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, a los días del mes de Diciembre del año 2.011.- \_\_\_\_\_

  
Dr. FRANCISCO LOPEZ SASTRE  
MINISTRO  
Ambiente y Desarrollo Sust.

  
C.P.N. JULIO CESAR LOUTAIF  
Ministro de Desarrollo Económico

  
C.P.H. CARLOS ROBERTO PARODI  
Ministro de Finanzas y Obras Públicas



  
RICARDO FEDERICO  
SUAREZ MONCHO

DECRETO N° 5

ES COPIA

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

ANEXO I

- \_\_\_ 1.- Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sustentable: Planta Baja (P.B.), Primero (1º) y Segundo (2º) pisos; \_\_\_\_\_
- \_\_\_ 2.- Unidad de Políticas de Inclusión Social: Tercer (3º) piso; \_\_\_\_\_
- \_\_\_ 3.- Comisión Provincial de Regulación de Transporte: Cuarto (4º) piso; y \_\_\_\_\_
- \_\_\_ 4.- Unidad de Coordinación y Ejecución de Proyectos Especiales (UCEPE): Quinto (5º) piso.- \_\_\_\_\_