DIRECCION GRAL. DE RENTAS
IMPUESTO DE SELLOS
CONSTE QUE EL PRESENTE INSTRUMENTO
HA SIDO SELLADO CON LA SUMA DE
$ 3039,09
OPERACION Nº 496033
FECHA DE PAGO 22 MAY 2012
FECHA Y FIRMA

FOLIO 3
DPTO. NUMERACION

DECRETO Nº 3055

CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE

Entre el **CONDOMINIO ALIAS D'ABATE** C.U.I.T. N° 30-71206333-1, con domicilio en Av. Belgrano N° 689, ciudad de Salta, representada por la administradora del Condominio Eda Alias D'Abate (D.N.I.N° 14.865.355) conforme Acta Acuerdo Administración de Condominio del 12/10/2011 oportunamente agregada al expediente administrativo N°0040234-191391/2011, en adelante el LOCADOR, y por la otra parte como LOCATARIO, el **MINISTERIO DE DERECHOS HUMANOS**, con domicilio en 25 de Mayo N° 872 de esta ciudad de Salta, representada en este acto por la señora Ministra de Derechos Humanos Dra. Maria Pace (D.N.I. N°21.930.700), todos mayores de edad, celebran el presente contrato de locación, el que se regirá por las siguientes cláusulas:

ANTECEDENTES: El presente contrato se trata de una continuación del contrato de locación celebrado con el Dr. Humberto Alias D'Abate, usufructuario del inmueble objeto del presente, fallecido el 22 de septiembre pasado. Habiéndose extinguido el usufructo por el fallecimiento, se dispuso por Resolución N° 1010 del 14/11/2011 del Ministerio de Desarrollo Humano, la continuación del pago a la persona de las titulares del dominio (art. 1°) con la indicación de que debía instrumentarse el contrato pertinente (art. 2°).

PRIMERA-OBJETO: El LOCADOR da en locación al LOCATARIO y éste acepta en tal carácter, el inmueble ubicado sobre Avenida Belgrano N°693 de la ciudad de Salta, con Catastro Inmobiliario N°4558, consistente en un salón con puerta de acceso y vidrieras de Blindex, piso de granito pulido, con artefactos de iluminación; tres baños de primera, completos, con revestimiento cerámico; instalaciones y accesorios; un equipo de acondicionador-climatizador invierno-verano marca Carrier 50 BA-BBO 12 de 12 Tn de refrigeración (30.000 frigorías/horas), condensador 9 AB 12, calefactor eléctrico de 21 Kw, termostato de doble etapa, con los ductos correspondientes de chapa galvanizada y marquesina de propaganda exterior del edificio. La propiedad está en excelente estado y recién pintada. El

ESCOPIA

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

ES COPIA

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

DECRETO 3055

LOCATARIO manifiesta haber examinado el local, sus instalaciones y accesorios y recibirlo en excelente estado, obligándose a mantenerlo en dicho estado a su exclusivo cargo y a restituirlo al finalizar el contrato en iguales condiciones, y también, recién pintado.

SEGUNDA - DESTINO: El local arrendado será destinado exclusivamente para la instalación de oficinas. El LOCATARIO no podrá cambiar el destino de la locación, salvo expresa autorización del LOCADOR, como asimismo, no podrá ceder total o parcialmente la misma, tampoco subarrendar todo o parte, ni constituir tenencias precarias, renunciando expresamente al artículo 1598 del Código Civil. El cambio de destino se considerará causa de resolución de este contrato con derecho para el LOCADOR a solicitar el desalojo del inmueble con los daños y perjuicios pertinentes.

TERCERA.- PLAZO: El plazo de la locación es de treinta y seis (36) meses, a partir del primero (1°) de febrero de 2012, por lo que el vencimiento operará el 31 de enero de 2015, fecha en que el LOCATARIO entregará el local y sus instalaciones al LOCADOR, en perfecto estado de uso y conservación, totalmente desocupado y libre de todo efecto. La demora en la devolución del inmueble producirá la mora automática del LOCATARIO y la obligación de pagar al LOCADOR, además del alquiler vigente, una multa diaria equivalente al 3% del alquiler mensual vigente al momento del incumplimiento, sin necesidad de interpelación alguna y sin perjuicio de promover las acciones judiciales de desalojo, cobro de pesos y resarcimiento de daños y perjuicios.

CUARTA.- PRECIO: En concepto de contraprestación por el uso y goce del inmueble, EL LOCATARIO se obliga a pagar como precio de la locación, treinta y seis (36) cuotas mensuales y consecutivas, de la siguiente manera:
a) durante los primeros doce (12) meses (periodo que va desde el 1°/02/2012 al 31/01/2013)la suma mensual de **($15.552)PESOS QUINCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS;**
b) durante los doce (12) meses subsiguientes (periodo que va desde el 1°/02/2013 al 31/01/2014), la suma de **$ 18.662,40)DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y DOS CON 40/100); C)** durante los doce (12) meses siguientes

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

GOBERNACIÓN
FOLIO
4
DPTO. NUMERACIÓN

hasta la finalización del plazo contractual (periodo que va desde el 1°/02/2014 al 31/01/2015), la suma de **$ 22.394,88 VEINTIDOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO Y CON 88/100.----------**

El precio del alquiler, se pagará en el domicilio del LOCADOR, por mes adelantado, del 1 a 10 de cada mes, dentro de los diez primeros días hábiles o el siguiente hábil si el del vencimiento fuera feriado, mediante el depósito bancario en la Cuenta de Caja de Ahorro Especial en Pesos del Banco MACRO S.A. N° C.A. - PESOS - 410909464699942 cuyo titular es el CONDOMINIO ALIAS D'ABATE.----------

La falta de pago del alquiler mensual producirá la mora automática del LOCATARIO y la obligación de pagar al LOCADOR, un interés calculado a la tasa pasiva que fije el Banco de Salta S.A. hoy BANCO MACRO S.A.; los plazos para el cálculo se contarán en días corridos (cfr. art. 76 del Dec. 1.448/96 reglamentario de la Ley 6.838.Ello sin perjuicio de promover las acciones judiciales de desalojo, cobro de pesos y resarcimiento de daños y perjuicios, y del importe total impago de los otros conceptos, con más sus intereses. Queda expresamente convenido que todo período comenzado se considerará mensualidad íntegra a los fines del alquiler.

QUINTA.- PAGO DE SERVICIOS Y TASAS: Es a cargo exclusivo del LOCATARIO el pago de todas las tasas, contribuciones y servicios sanitarios, energía eléctrica, gas, teléfono, tasa general de inmuebles y cualquier otro que grave el inmueble y las actividades que desarrolle el LOCATARIO. Los comprobantes de pago que graven el inmueble serán entregados al LOCADOR mensualmente, contra acuse de recibo por parte de éste mediante la fotocopia firmada de los originales.

SEXTA.- RESOLUCIÓN ANTICIPADA: El LOCATARIO podrá, transcurrido los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al LOCADOR con una antelación mínima de sesenta días (60) de la fecha en que reintegrará lo arrendado. El LOCATARIO, de hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar al LOCADOR, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de

ES COPIA
RINA R. DE TORRES
Programa Leyes y Decretos
Secretaria Gral. de la Gobernación

desocupar el local y de un solo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

SÉPTIMA.-RESPONSABILIDAD POR DAÑOS Y PERJUICIOS: El LOCADOR no se responsabiliza por los daños y perjuicios que pudieran producirse al LOCATARIO y/o sus dependientes y/o ocasionales visitantes y/o terceros, por accidentes, hechos de terceros, caso fortuito, fuerza mayor, incendio, inundación y cualquier otro acontecimiento o siniestro natural y/o humano de cualquier índole. A todos los efectos, el LOCATARIO se obliga al cumplimiento estricto de las normas de seguridad e higiene.
El LOCADOR no será responsable por deudas, compromisos u obligaciones de cualquier especie, asumidas o que correspondieren al LOCATARIO a favor de terceros, cualquiera que fuere su naturaleza, aun cuando se vinculara con obras, instalaciones, servicios, equipos o mejoras incorporadas al local.

OCTAVA.- MANTENIMIENTO, REPARACIONES Y MEJORAS: Son a cargo del LOCATARIO y a su exclusivo costo, las reposiciones y trabajos necesarios para la conservación del local y sus instalaciones. El LOCATARIO dará inmediata cuenta al LOCADOR de cualquier desperfecto que se produjera en la propiedad, permitiendo el libre acceso de éste o la persona que lo represente. El LOCADOR podrá inspeccionar o hacer inspeccionar el estado de conservación y mantenimiento del edificio y sus accesorios, todas las veces que lo considere necesario.

Toda mejora o modificación que el LOCATARIO pretenda efectuar en el inmueble locado deberá ser autorizada en forma previa y por escrito por el LOCADOR. En todos los casos las mejoras o modificaciones que se autoricen deberán ser soportadas por el LOCATARIO. A opción del LOCADOR, las que se realicen quedarán o no incorporadas a la propiedad, sin derecho a reclamo, indemnización ni compensación dineraria o en especie alguna si el LOCADOR decidiera que queden incorporadas, ni tampoco por el costo de regresar las instalaciones como estaban al momento anterior a la locación.

El LOCATARIO podrá colocar en el frente del local arrendado, carteles, letreros y/o anuncios, siempre que

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

GOBERNACIÓN
FOLIO
5
DPTO. NUMERACIÓN

sean respetadas las disposiciones reglamentarias pertinentes y que no sobrepasen del nivel inferior del piso de los balcones del primer piso del edificio. También se mantendrá libre el acceso a los pisos superiores.

NOVENA.- MORA: La falta de cumplimiento o el cumplimiento parcial de las obligaciones de los LOCATARIOS, como así también la falta de pago en término de dos (2) meses consecutivos o tres (3) meses alternados del precio de la locación, producirá la mora automática del LOCATARIO, sin necesidad de interpelación alguna, pudiendo el LOCADOR tener por resuelto el Contrato y exigir la inmediata devolución del inmueble, con más el pago de lo adeudado, los intereses, gastos, daños y perjuicios, hasta la total desocupación del inmueble y sus instalaciones y entrega al LOCADOR en las condiciones pactadas, con entrega de las llaves correspondientes.

DÉCIMA.- DEPÓSITO EN GARANTÍA: En resguardo el fiel cumplimiento de este contrato, el LOCATARIO hace entrega, en este acto, al LOCADOR en concepto de depósito en garantía por posibles deteriores y/o deudas, la suma de PESOS QUINCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS ($15.552) debiendo el locatario abonar la diferencia de lo entregado por tal concepto en el contrato anterior, es decir $ 6.552,(Pesos Seis mil quinientos cincuenta y dos. Dicha cantidad no devengará interés alguno, ni podrá por ningún concepto ser afectada al pago de alquileres devengados y a devengarse. El LOCADOR podrá ejercer el derecho de retención para compensar en menos y reclamar en más las diferencias correspondientes conforme el importe que resultare líquido y exigible de sentencia judicial y solo le será devuelto al LOCATARIO, una vez que estos hayan cumplido con todas las cláusulas del presente contrato y entregado el bien locado desocupado, a entera satisfacción del LOCADOR sin tener deuda pendiente por impuestos, tasas y/o servicios; accesorios faltantes, roturas que no hayan sido reparadas. En consecuencia el depósito en garantía podrá imputarse a cuenta de pago de los desperfectos, daños y perjuicios por incumplimientos, servicios, tasas e impuestos y costas que se hubieren ocasionado.

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

Si el inmueble es entregado a entera satisfacción del acreedor, dentro del plazo contractual y en cumplimiento de todas sus cláusulas, la devolución, se hará al LOCATARIO por una suma igual a la recibida a los treinta (30) días de terminada la locación y luego de deducidas las obligaciones que son a su cargo.

DÉCIMO PRIMERA.- ENTREGA DE LLAVES: La entrega de llaves correspondientes al inmueble locado, cuando deba procederse a su restitución conforme a lo pactado en el presente contrato, deberá instrumentarse mediante recibo por escrito emanado del LOCADOR o de la persona que el mismo indique, no admitiéndose otro medio de prueba. Si el LOCATARIO consignase las llaves adeudarán los alquileres de este contrato hasta el día en que el LOCADOR acepte la consignación y se le dé la posesión judicial del inmueble. No se considerará desobligado al LOCATARIO de las obligaciones contraídas, hasta tanto no hayan entregado al LOCADOR el inmueble con sus llaves correspondientes, facturas de pago de servicios, tasas e impuestos, recibiendo la conformidad de tal entrega por el LOCADOR.

DÉCIMO SEGUNDA.- JURISDICCIÓN: A los fines legales y contractuales, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales ordinarios del Distrito Judicial Centro de la Provincia de Salta, renunciando a todo otro fuero o jurisdicción.

DÉCIMO TERCERA.- CONSTITUCIÓN DE DOMICILIOS: Las partes constituyen sus respectivos domicilio en el lugar que se denuncia en el encabezamiento de este Contrato, donde serán válidas todas las notificaciones judiciales y extrajudiciales que se practiquen.

DÉCIMO CUARTA.- SELLADO FISCAL: Los gastos de sellado fiscal serán soportados por partes iguales entre LOCADOR y LOCATARIO (esto es en un 50% por cada parte).

En prueba de conformidad las partes firman el presente contrato en dos ejemplares de igual tenor y efecto, a los 22 días del mes de Mayo del año dos mil doce.

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SALTA
Ministerio de Derechos Humanos

DECRETO Nº 3055

GOBERNACION FOLIO 6 DPTO. NUMERACION

ADDENDA CONTRATO DE LOCACION

Entre la Dra. Eda Alias D´abate, en representación del condominio Alias D´ abate, en el carácter de Locadora, por una parte, y por la otra el MINISTERIO DE DERECHOS HUMANOS, representado en este acto por su titular, Dra. María Silvia PACE, DNI. Nº 21.930.700, con domicilio legal en la calle 25 de Mayo Nº 872 de la Ciudad de Salta, en el carácter de Locatario, convienen en efectuar una addenda al Contrato de Locación suscripto oportunamente entre las partes, sobre el inmueble sito en Av. Belgrano Nº 693 de esta ciudad.----------

PRIMERA: Las partes de mutuo acuerdo dejan establecido que el Locatario solo deberá abonar el consumo de energía eléctrica, teléfono, gas y servicio sanitario.----------

En prueba de conformidad, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Salta a los días del mes de de 2012.----------

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

DRA MARIA S PACE
MINISTRO DE DERECHOS HUMANOS
Gobierno de la Prov de Salta