

DECRETO N° 968

ES COPIA

NORMA MARTINEZ DE OCIO
Programa Leyes y Decretos
Secretaría General de la Gobernación

MINISTERIO DE HACIENDO Y FINANZAS
SECRETARÍA DE INGRESOS PÚBLICOS
DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS - SA
DIRECCIÓN IMPUESTO DE SELLOS

IMPUESTO DE SELLOS

749270

3

CONTRATO DE LOCACION

CONTRATO DE LOCACION

Entre **EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS S.R.L.**, representada en este acto por el Señor Héctor Manzur Chiban, L.E. N° 7.254.007, con domicilio en Av. Belgrano N° 1094 de esta Ciudad de Salta, Capital, en adelante **EL LOCADOR** por una parte y por la otra el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN, CULTURA, CIENCIA Y TECNOLOGÍA DE LA PROVINCIA DE SALTA**, representado por su titular, **Dr. Matías Canepa**, con domicilio legal en Centro Cívico Grand Bourg, Capital, provincia de Salta, en adelante **EL LOCATARIO** convienen en celebrar el presente Contrato de Locación, que se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: El **LOCADOR** mantiene en locación con el **LOCATARIO**, un inmueble de propiedad del primero, sito en calle Caseros N° 1075-1081, Nomenclatura Catastral, Sección E, Manzana 5, Parcela 31a, Catastro N° 162.523, Salta-Capital, con una superficie del terreno de 1391 m². Se trata en sus partes ya construidas de un edificio nuevo, quedando afectadas a la locación un local comercial en planta baja con acceso independiente de aproximadamente 520 metros cuadrados, el que posee baños para damas y caballeros, cada uno de ellos con tres lavatorios, tres inodoros y tres mingitorios en sus casos, espejos de pared a pared y además un baño para discapacitados con sus respectivos lavatorios e inodoros y lugar para cambiar bebés.- También en planta baja existe otro acceso a espacio comunes del edificio, el que cuenta con un ascensor al subsuelo y al segundo piso en donde se ubican 5 oficinas con una superficie total de 696 metros cuadrados distribuidos independientemente, las que a su vez constan, todas y cada una de ellas, con sus respectivos baños de damas y caballeros con lavatorios, inodoro y bidet y una kitchenette.- Finalmente integran la locación diez espacios para estacionamiento de automotores que deberán ser señalizados como de uso exclusivo de la LOCATARIA en los sectores de estacionamiento con que cuenta el edificio en subsuelo planta baja y primer piso.- El inmueble afectado a la Locación, está en buen estado de conservación, estado en que se obliga a mantener, conservar y devolver, corriendo a su cargo el arreglo y pago de todos los desperfectos, deterioros o roturas que pudieran producirse por cualquier causa.---

EMPRENDIMIENTOS
INMOBILIARIOS S.R.L.
DR. HÉCTOR MANZUR CHIBAN
GERENTE

SEGUNDA: El inmueble que se alquila será destinado al funcionamiento de Oficinas dependientes del Ministerio de Educación, Cultura, Ciencia y Tecnología, quedando prohibido darle otro destino. LA **LOCATARIA** se obliga a no darle otros destinos ni ceder, ni transferir la locación en forma parcial o total, ni subarrendar en todo o en parte, ni realizar modificaciones o refacciones o mejoras, sin la previa conformidad de LA **LOCADORA**. Las que se autoricen quedarán en beneficio de la propiedad sin compensación alguna.-----

TERCERA: La locación tendrá un plazo de treinta y seis meses. Se establece el precio de la presente locación en la suma total de \$81.028.147,20, (pesos ochenta y un millones veintiocho mil ciento cuarenta y siete con veinte centavos) pagaderos de la siguiente manera: desde el 01/08/22 hasta el 31/01/23, seis pagos mensuales de \$1.360.000,00 (un millón trescientos sesenta mil); desde el 01/02/23 hasta el 31/07/23, seis pagos mensuales de \$1.632.000,00 (un millón seiscientos treinta y dos mil); desde el 01/08/23 hasta el 31/01/24, seis pagos mensuales de \$ 1.958.400,00 (un millón novecientos cincuenta y ocho mil cuatrocientos); desde el 01/02/24 hasta el 31/07/24, seis pagos mensuales de \$2.350.080,00 (dos millones trescientos cincuenta mil ochenta); desde el 01/08/24 hasta el 31/01/25, seis pagos mensuales de \$2.820.096,00 (dos millones ochocientos veinte mil noventa y seis) y desde el 01/02/25 hasta el 31/07/25, seis pagos mensuales de \$3.384.115,20 (tres millones trescientos ochenta y cuatro mil ciento quince con veinte centavos). Los alquileres mensuales serán abonados mediante depósito y/o transferencia a la cuenta corriente del Banco Santander Rio, sito en calle Belgrano esquina Balcarce ochava sudoeste N° 0-250513-739 CBU N° 0167777-1 0000250513739-5. Los montos referidos de alquiler serán abonados del 10 al 20 de cada mes por adelantado conforme al cronograma de la Tesorería General de la Provincia, una vez que comience a regir el presente contrato.-----

Queda expresamente aclarado que, conforme a la oferta licitatoria, para el caso en que el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos informe un índice de inflación semestral de un 5% por encima de la tasa del 20%, se actualice el precio automáticamente, en base al índice de inflación efectivamente informado.-----



CUARTA: Vencido el plazo establecido en la cláusula anterior, la **LOCATARIA** deberá entregar el inmueble libre de bienes y ocupantes y en el perfecto estado de conservación, pisos y de más accesorios y sus paredes recién pintadas.-----

QUINTA: Queda prohibido a LA **LOCATARIA**: a) ceder transferir o subarrendar el inmueble sea total o parcialmente, b) realizar cualquier tipo de mejoras arreglos o reformas sin autorización por escrito de LA **LOCADORA**, realizadas éstas quedarán en beneficio de la propiedad, c) realizar cualquier acto o tener la propiedad locada cosas que pudieran causar un perjuicio o molestias a LA **LOCADORA**, a la propiedad o a terceros; d) realizar actos que contraríen las normas municipales vigentes.-----

SEXTA: Son a cargo de LA **LOCATARIA** el pago de los servicios por consumo de energía eléctrica, gas y agua con que cuenta el inmueble, quien deberá a requerimiento de LA **LOCADORA** entregar los comprobantes de pago respectivos en original o copia. También LA **LOCATARIA** asume a su cargo la contratación y pago de los servicios de mantenimiento del ascensor, telefonía, datos, servicio de televisión, servicio de vigilancia y limpieza, alarmas y todo otro servicio que contratarse para instalar en el edificio. Por su parte, LA **LOCADORA** se obliga de manera exclusiva al pago de todos los impuestos y/o tasas y/o contribuciones que recaigan sobre el inmueble.-----

SEPTIMA: La falta de pago de dos mensualidades consecutivas dará derecho a LA **LOCADORA** a resolver el contrato conforme establecido en el Código Civil y Comercial de Nación.-----

OCTAVA: LA **LOCADORA** no se responsabiliza por los accidentes, daños y perjuicios ocasionados a LA **LOCATARIA** y/o terceras personas que ingresen a la misma ya sea total o parcial por incendio, explosión o cualquier otra causa.-----

NOVENA: Queda establecido que el propietario se encuentra autorizado, sin disminución alguna del precio locativo, siempre y cuando no interfiera en el normal desenvolvimiento de las oficinas administrativas, a continuar con la construcción del Edificio en el que se ubican las fracciones locadas, resguardando, de los daños a personas y bienes que ocupen dichas fracciones.-----

DECIMA: Corresponde a LA **LOCADORA** abonar la parte proporcional del impuesto de sellos, por cuanto el Ministerio de Educación, Cultura, Ciencia y Tecnología se encuentra exento del pago del mismo.-----

DECIMA PRIMERA: Las partes convienen expresamente otorgarle a LA LOCATARIA la facultad exclusiva de rescindir el presente Contrato en el momento que lo considere necesario, debiendo notificar a la otra parte con una antelación mínima de 60 (sesenta) días, sin que por ello deba el locatario suma alguna en concepto de indemnización al locador.-----

DECIMA SEGUNDA: El presente Contrato queda sujeto en cuanto a las previsiones no establecidas expresamente en la Ley N° 8.072 de Contrataciones de la Provincia y su Decreto Reglamentario N° 1.319/2018.-----

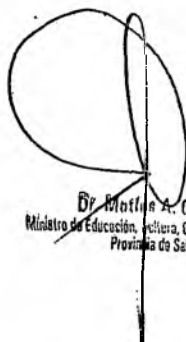
DECIMA TERCERA: Las partes acuerdan, al término del presente Contrato, la opción de prórroga a favor de LA LOCATARIA por un período de 24 (veinticuatro) meses y en las mismas condiciones pactadas en el presente, salvo el precio acordado, el cual deberá ser convenido una vez vencido el presente. LA LOCATARIA notificará a LA LOCADORA, con una antelación mínima de 30 (treinta) días a la fecha de vencimiento, si hace uso de la opción a fin de que acuerden el precio locativo mensual para continuar la locación.-----

DECIMA CUARTA: A los efectos del presente Contrato, las partes se someten a la Jurisdicción de los Tribunales en lo Contencioso Administrativo de la Ciudad de Salta, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que les pudiere corresponder y al derecho a recusar sin causa fijando los domicilios especiales en los ya denunciados donde serán validas las notificaciones e intimaciones que se realicen.-----

En prueba de conformidad se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de Salta a los 07 días del mes de Noviembre del 2022.-----



EMPRENDIMIENTOS
INMOBILIARIOS S.R.L.
Dr. HECTOR MANZUR CHIBAN
GERENTE



Dr. Mottin A. Cánepa
Ministro de Educación, Cultura, Ciencia y Tecnología
Provincia de Salta