DECRETO Nº 64

CONTRATO DE LOCACIÓN GALERIA BUENOS AIRES

PRIMERA: PARTES. Entre los **Sres. JUAN CARLOS ALONSO, DNI 20.998.026 y BENJAMIN AMERICO CORNEJO, DNI 30.636.969**, por una parte, en adelante "EL LOCADOR", ambos con domicilio en calle 25 de Mayo N° 620, de Ciudad de Salta, provincia del mismo nombre, y el MINISTERIO DE TURISMO Y DEPORTES DE LA PROVINCIA DE SALTA, representado en este acto por la Sra. Secretaria de Turismo **Lic. NADIA VERONIA LOZA, DNI N° 28.543.879,** con domicilio a los efectos del presente contrato, en calle Buenos Aires N°93, Ciudad de Salta, provincia del mismo nombre, que en adelante se denominará "EL LOCATARIO", conjuntamente "LAS PARTES", los cuales son mayores de edad, argentinos y personas capaces, convienen en celebrar el presente contrato de locación, el que se regirá por el Sistema de Contrataciones de la Provincia de Salta, Ley N° 8072, su Dcto Reglamentario N° 1319/18, el Código Civil y Comercial de la Nación (C.C.yC.N.), las leyes aplicables a la materia y las cláusulas de este contrato.

SEGUNDA: OBJETO: EL LOCADOR cede en locación a EL LOCATARIO, que acepta en este acto, el local comercial sito en la GALERIA "BUENOS AIRES" en calle **BUENOS AIRES N° 68-, Ciudad de Salta y denominado como UNIDAD FUNCIONAL "23", MATRICULA N°103.249, NIS N°3082527 .**
El inmueble objeto de locación tendrá por destino la actividad de la oficina de la Unidad Coordinadora de Turismo de Reuniones y Eventos, organismo dependiente del Ministerio de Turismo y Deportes de la Provincia de Salta; quedando expresamente prohibido su uso como vivienda, total o parcialmente, o modificar el destino del presente contrato por parte de EL LOCATARIO, no pudiendo éste modificarlo salvo consentimiento expreso de EL LOCADOR (art. 1196, CCyCN).

TERCERA: PLAZO. LAS PARTES convienen que la presente locación se extenderá por TRES AÑOS (plazo mínimo / 36 meses), desde el día 1/04/2022 hasta el día 31/03/2025, inclusive (art. 1198, CCyCN).

CUARTA: PRECIO. Por la locación, LAS PARTES conviene un canon locativo de PESOS CUARENTA Y CINCO MIL ($45.000) por mes para el primer año de contrato (12 meses iniciales).
LAS PARTES acuerdan que, en todos los montos detallados, se incluyen las expensas correspondientes al local, objeto de la presente contratación.

QUINTA: AJUSTE ANUAL. Para el segundo y tercer año el canon mensual definido en la cláusula anterior se actualizará conforme el art. 14 de la Ley N° 27.551. Los ajustes deben efectuarse utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del 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).

SEXTA: PERÍODO Y LUGAR DE PAGO. EL LOCATARIO se obliga a abonar el alquiler convenido por mes entero y adelantado, entre el 1 y el 10 de cada mes por transferencia a la CAJA DE AHORRO DEL BANCO FRANCES NUMERO 87-365925/9

ES COPIA
NORMA MARTINEZ DE OCHOA
Programa Leyes y Decretos
Secretaría General de la Gobernación

CBU:0170087940000036592599; ALIAS:bac-bbva-ca; o donde EL LOCADOR notifique por escrito.
Para el caso que EL LOCATARIO deshabitara el inmueble durante el transcurso del mes, deberá abonar el proporcional a los días en que haya habitado el inmueble.

SEPTIMA: MORA: La mora en el pago del alquiler se producirá de forma automática. Por ésta se abonará la tasa activa por plazo fijo del Banco de la Nación Argentina, durante el tiempo que demore en efectivizar el pago de los alquileres adeudados.

OCTAVA: EXPENSAS. SERVICIOS:. EL LOCATARIO tiene a su cargo el pago en tiempo y forma de los servicios de energía eléctrica (NIS 3082527) y agua. Las expensas se encuentran incluidas en el precio como se detalla en Clausula cuarta. Las expensas derivan de gastos habituales ordinarios, entendiéndose por tales aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del EL LOCATORIO, independientemente de que sean consideradas como expensas comunes ordinarias o extraordinarias.

NOVENA: TITULARIDAD DE SERVICIOS DEUDAS ANTERIORES: EL LOCATARIO, tendrá a su cargo el pago de los servicios públicos. Para el caso de registrarse deuda previa a este contrato en alguno de estos servicios, EL LOCATARIO podrá cancelarla y compensar lo invertido de próximos alquileres. Esta decisión deberá anticipársela por vía electrónica al LOCADOR (art. 1204 bis., CCyCN).

DECIMA: REGLAMENTOS. CONSORCIO, HORARIOS Y LIMPIEZA: El LOCATARIO se compromete a respetar los reglamentos de Copropiedad y Administración y el Interno de Galería Buenos Aires, cuyas copias se hace entrega en el presente acto, siendo responsable ante el consorcio de propietarios de las transgresiones estipuladas en los mismos. A continuación, se detallan los puntos más importantes:

Horario de Apertura y Cierre conexiones Galerías Externas: Apertura y Cierre Ingreso Buenos Aires 68, lunes a sábado, desde las 8 de la mañana, a 22 horas.

Apertura y Cierre acceso con Galería Baccaro y del Senado, desde 9 de la mañana a 21 horas. Esto puede variar y siendo notificado por Administracion.

Los domingos la Galería esta cerrada a la atención al Público. En fechas excepcionales se comunicará y notificará por medio de la Administración.

Teniendo en cuenta que la actuación simultánea e ininterrumpida de toda la actividad comercial a desarrollarse en GALERIA BUENOS AIRES hace a la esencia de un Paseo Comercial y Espacio Urbano Comercial, el LOCATARIO se obliga a respetar estrictamente los días y horarios de apertura y cierre de comercios al público establecidos por el Administrador con carácter general o particular, ordinarios o extraordinarios, diurnos o nocturnos, para el desarrollo de las actividades comerciales y/o servicios en funcionamiento en GALERIA BUENOS AIRES.

ES COPIA
NORMA MARTINEZ DE OCHOA
Programa Leyes y Decretos
Secretaría General de la Gobernación

Las vitrinas, letreros y vidrieras existentes en el Local deberán quedar iluminadas durante los períodos que el Administrador o LOCADOR determine, ya sea con carácter general o particular.

El Local no podrá permanecer cerrado al público, ni interrumpido su funcionamiento, bajo causa o fundamento alguno, durante los días y horas generales o especiales en que GALERIA BUENOS AIRES permanezca abierto al público. Se incluye en la prohibición prevista previamente los cierres temporarios o transitorios del Local, aún por períodos de horas o menos, cualquiera fuere la causa o excusa para ello. Se establecen en este contrato los siguientes horarios:

Horario de Apertura y atención al público: EL LOCATARIO se compromete a cumplir con los horarios mínimos de apertura y atención al público, y encendido de Luces Vidriera. Siendo la atención al público de lunes a sábado, por la mañana de 10 a 12.30, en la tarde de 16.30 a 20.30. En caso de cerrar el local de 12.30 a 16.30, tiene la obligación EL LOCATARIO de dejar las luces encendida del Local.
La apertura al público está habilitada desde 8 de la mañana, a 22 horas. De lunes a sábados.

Limpieza, Vidriera: El LOCATARIO deberá mantener en perfecto estado de funcionamiento y limpieza sus avisos, letreros, vitrinas y demás medios publicitarios o exhibitorios que emplee. Asimismo, deberá atender las indicaciones del Administrador o LOCADOR referentes a la decoración y presentación de las vidrieras, letreros y demás elementos mencionados, en caso de que los mismos desentonaren con el resto del conjunto.

El LOCATARIO sólo podrá utilizar en la estructura del local el nombre de fantasía o de giro comercial que consta en el presente contrato, quedándole prohibido su variación o alteración, sin perjuicio ello de la obligación genérica de solicitar la aprobación previa del Administrador o LOCADOR para su instalación.

DÉCIMA PRIMERA: MEJORAS Y MODIFICACIONES: EL LOCATARIO no podrá hacer modificaciones de ninguna naturaleza en la propiedad, sin consentimiento previo de EL LOCADOR expresado por cualquier medio fehaciente. Para el caso que las modificaciones previstas impliquen mejoras del inmueble EL LOCADOR deberá reembolsar al LOCATARIO lo invertido.

DECIMA SEGUNDA: PROHIBICIÓN: El presente contrato de locación es intransferible, obligando exclusivamente a los aquí firmantes. Queda prohibido al LOCATARIO ceder o subarrendar total o parcialmente el inmueble sin expreso consentimiento del LOCADOR, ya sea en forma gratuita u onerosa. Asimismo, queda estrictamente prohibido usarlo indebidamente por EL LOCATARIO contrario a ley, ni darle otro destino que el establecido este contrato.

DECIMA TERCERA: RESPONSABILIDADES Y RELACIONES: EL LOCATARIO tiene a su cargo la obligación de mantener el inmueble y restituirlo en el estado que lo recibió, excepto por deterioros ocasionados por el mero transcurso del tiempo y por el uso regular (art. 1210 CCyCN). EL LOCADOR, por su parte, entregarlo en los términos

ES COPIA
NORMA MARCELA DE OCHOA
Programa Leyes y Decretos
Secretaría General de la Gobernación

previstos, a conservarlo para que sirva al uso y goce convenido y a efectuar las reparaciones que exija el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable al LOCATORIO (art. 1201, CCyCN).
LAS PARTES acuerdan que EL LOCATARIO mantendrá indemne a EL LOCADOR por todo accidente o daño sufrido por terceras personas y/o agentes dependientes del Ministerio de Turismo y Deportes de Salta, tanto en su personas, como en sus cosas; en lo que ocurriera en el local , objeto del presente, manifestando que el presente contrato no genera relación laboral alguna entre las partes y/o sus dependientes.

DECIMA CUARTA: REPARACIONES: En caso de negativa o silencio del LOCADOR ante un reclamo del LOCATORIO debidamente notificado, por medio fehaciente, para que efectúe alguna reparación urgente, EL LOCATORIO puede realizarla por sí, con cargo al locador, una vez transcurridas al menos veinticuatro (24) horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación. Si las reparaciones no fueran urgentes, EL LOCATORIO debe intimar al LOCADOR para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez (10) días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá proceder en la forma indicada en el párrafo precedente (art. 1201, CCyCN).

DECIMA QUINTA. PRIMER MES: EL LOCATARIO abona en este acto la cantidad de PESOS CUARENTA Y CINCO MIL ($45.000) en concepto del alquiler correspondiente al mes de ABRIL de 2022. Por este primer canon, el LOCADOR remitirá al LOCATARIO el correspondiente recibo pertinente.

DECIMA SEXTA: DEPÓSITO: En garantía de las obligaciones contraídas por este contrato, las partes convienen NO hacer depósito de garantía.

DÉCIMA SÉPTIMA: FINALIZACIÓN: La finalización del presente contrato, por cualquier modalidad de extinción, se formalizará a través del Acta de Entrega de Llaves, que el LOCADOR confeccionará y cuyo texto le enviará al LOCATARIO 48 hs antes de la entrega. El acta informará la fecha y hora de entrega, los nombres completos de los presentes y el carácter de su intervención; detallará el estado del inmueble, el estado de las obligaciones contractuales y la devolución total o parcial del depósito en garantía.

DÉCIMA OCTAVA: RESOLUCIÓN ANTICIPADA: Antes de la finalización del plazo de duración del presente contrato, y transcurridos como mínimo seis (06) meses de locación, EL LOCATARIO podrá rescindir la locación, comunicando su decisión a EL LOCADOR, en forma fehaciente, con una anticipación no menor de sesenta (60) días corridos, que se computarán a partir del primer día hábil del mes siguiente NO correspondiendo derecha a indemnización alguna para EL LOCADOR por parte de EL LOCATARIO; debiendo encontrarse al día en el pago de los alquileres y servicios a su cargo, restituyendo el inmueble en buen estado y libre de ocupantes.

DECIMA NOVENA: RENOVACIÓN: LAS PARTES acuerdan que podrá prorrogarse la vigencia del presente contrato, automáticamente, una vez vencido, el plazo del mismo; bastando para ello la comunicación fehaciente de dicha voluntad de prórroga, por

ES COPIA
NORMA MARTINEZ DE OCHOA
Programa Leyes y Decretos
Secretaría General de la Gobernación

DECRETO Nº 64

ES COPIA
NORMA MARTINEZ DE OCHOA
Programa Leyes y Decretos
Secretaría General de la Gobernación

6

parte de EL LOCATARIO; o tácitamente, por la simple continuidad de la ocupación del inmueble, objeto de locación, por parte de EL LOCATARIO

VIGÉSIMA: FALTA DE PAGO: La falta de pago de dos (2) meses de alquiler consecutivos da derecho al LOCADOR a considerar irrevocablemente rescindido el contrato de locación y tramitar la acción de desalojo. Previo a ello, frente a cualquier supuesto de incumplimiento EL LOCADOR deberá intimar de modo fehaciente al LOCATORIO el cumplimiento de la obligación y/o el pago de alquileres adeudados, otorgando para ello un plazo nunca inferior a diez (10) días (art. 1222, CCyCN; DNU 320/20).

VIGÉSIMA PRIMERA: DOMICILIOS: Las partes establecen los domicilios declarados en la primera parte para todo lo relativo al presente contrato. Las notificaciones cursadas de este modo se tendrán por válidas y plenamente eficaces (art. 75, CCyCN).

VIGÉSIMA SEGUNDA: DIÁLOGO: Las partes se comprometen a manejarse en todo momento de buena fe y a sostener dialogo permanente, pacífico y tolerante entre sí durante el desarrollo del contrato. Asimismo, ante desavenencias o divergencias que les costase resolver, LOCADOR y LOCATARIO se comprometen a responder positivamente la invitación de la otra a tratar la controversia que fuere a través de una mediación comunitaria.

VIGÉSIMA TERCERA: JURISDICCIÓN: Se deja constancia que las partes se someten por cualquier cuestión que se suscitare a raíz del presente contrato, a la jurisdicción de los Tribunales Contencioso Administrativos de (Salta Capital o jurisdicción que corresponda) con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción.

VIGÉSIMA CUARTA: REGISTRACIÓN.DOCUMENTACION: En cumplimiento al art. 16 de la Ley N° 27.551 EL LOCADOR registrará el presente ante la AFIP en el transcurso de los próximos treinta (30) días (art. 16 de la Ley N° 27.551). EL LOCADOR se obliga a presentar a EL LOCATARIO la documentación, requerida por la Ley N° 8072 y su Dcto. Reglamentario N° 1318/19, al momento de la firma del presente.

VIGÉSIMA SEXTA: FIRMA/ ENTREGA: En virtud de las cláusulas que preceden las partes formaliza el presente contrato, el que se firma en DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

CERTIFICO EN FOJA/S
Nº 000126 14
Salta 18/04/2022

Lic. NADIA LOZA
Secretaria de Turismo
Ministerio de Turismo y Deportes
Provincia de Salta

G68-Unidad Funcional 23

Certificación en Foja
Nº D00887617
Salta 01/04/2022
ALEJANDRA PAULINA ACOSTA
ESCRIBANA SALTA

Certificación en Foja
Nº D00887617
Salta 04/04/2022
ALEJANDRA PAULINA ACOSTA
ESCRIBANA SALTA

ESCRIBANÍA DE GOBIERNO
PROVINCIA DE SALTA

CERTIFICACIÓN DE FIRMAS

ES COPIA
NORMA MARTINEZ DE OCHOA
Programa Leyes y Decretos
Secretaría de Gobernación

DECRETO Nº 64

D 000126114
CE CE CE UN CO SE LN CU

En la ciudad de Salta, Capital de la Provincia del mismo nombre, República Argentina a los dieciocho días del mes de Abril del año dos mil veintidós la que suscribe, **GRACIELA MARÍA GALINDEZ**. Escribana de Gobierno, en uso de las atribuciones que me confieren las Leyes Provinciales Nº 5.398/79 y 5.343/78, por la cual esta Escribanía de Gobierno no requiere ningún otro tipo de legalización que no sea mi firma y sello, con lo que quedan cumplidos todos los trámites de Legalización en la Provincia de Salta, **CERTIFICO**: **Primero:** Que la firma inserta en el **CONTRTATO DE LOCACION DE GALERIA BUENOS AIRES** , que adjunto a la presente, es auténtica de la Señora **Nadia Verónica LOZA,** D.N.I. Nº 28.543.879, por haber sido puesta en el instrumento que anexo en este acto y a quien identifico conforme el artículo 306 inciso "b" del Código Civil y Comercial de la Nación, doy fe.- **Segundo:** Que la firmante actúa en nombre y representación del **MINISTERIO DE TURISMO Y DEPORTES de la PROVNCIA DE SALTA, CUIT 30-71011045-6**, con domicilio en calle Buenos Aires N° 93, de esta ciudad, en el carácter de **SECRETARIA DE TURISMO** con facultades suficientes, para este acto conforme lo acredita con: a) Ley N°8171/19 del Gobernador, Vicegobernador, Ministros y Secretario General de la Gobernación, Secretarios de Estado y Subsecretarios de Estado, en su articulo 25 y su modificatoria Ley N° 8274 /21.- b) Decreto N° 138/2020 Aprobación de la estructura orgánica del Ministerio de Turismo y Deportes, modificado por Decreto N° 661/21 .- c) Ley de Contrataciones N° 8062 artículos 7, 15 d), 68 y 69.- d) Decreto de designación N° 49 de fecha 11 de diciembre de 2019, instrumentos que tengo a la vista, doy fe.- **Tercera:** Se deja constancia que no se menciona libro, folio y actas por cuanto esta Escribanía por ser oficial no posee.- **Cuarto.** Se deja constancia que la presente certificación de firma no juzga ni el contenido ni forma del documento

D 000126114

ESCRIBANÍA DE GOBIERNO
PROVINCIA DE SALTA

CERTIFICACIÓN DE FIRMAS

DECRETO Nº 64

D 00012614
CE CE CE UN DO SE UN CU

que se anexa.- **Quinto**.- Se deja constancia que autorizo la presente certificación dentro del marco de emergencia sanitaria, dispuesta en la República Argentina por Decretos del Poder Ejecutivo Nacional y en la Provincia de Salta por Resoluciones del Comité Operativo de Emergencias aprobadas por el Ministerio de Gobierno, Derechos Humanos, Trabajo Y Justicia, respetando durante todo el proceso las normas sanitarias establecidas por la legislación vigente y el protocolo para el funcionamiento de la actividad notarial.----------

S/RAR VALE.-

ES COPIA
NORMA MARTINEZ DE OCHOA
Programa Leyes y Decretos
Secretaría General de la Gobernación

GRACIELA MARIA GALINDEZ
ESCRIBANA DE GOBIERNO
PROVINCIA DE SALTA

FOJA DE ACTUACION ESPECIAL PARA CERTIFICACION DE FIRMAS

D 00887617
CE CE OC CC SI SE UN SI

DECRETO Nº 64004-0000887617

En la Ciudad y Provincia de Salta, República Argentina, a ún día del mes de Abril del año dos mil veintidós.--

En mi carácter de Escribana Titular del Registro Número diecisiete. ----------

ESCRIBANA: ALEJANDRA PAULINA ACOSTA. ----------

CERTIFICO: **Primero:** Que la/s firma/s que obra/n en el Documento que ligo, con esta foja: **CONTRATO DE LOCACION GALERIA BUENOS AIRES U.F. N° 23 SITO EN BUENOS AIRES N° 68 DE ESTA CIUDAD.-**

Es/ Son puestas en mi presencia por la/s persona/s cuyo/s nombre/s y documentos de Identidad se menciona/n a continuación: **BENJAMIN AMERICO CORNEJO, DNI N° 30.636.969,** quien/es justifica/n su identidad mediante la exhibición del Documento Nacional de Identidad que en su original tengo a la vista para este acto de acuerdo con lo prescripto en el artículo 306, inciso a, del Código Civil y Comercial de la Nación. --

Segundo: Que dicha/s persona/s manifiesta/n actuar por sus propios derechos. ------

Tercero: Que el requerimiento respectivo queda formalizado simultáneamente, por medio de Acta/s Nº 492, Folio/s 082v., del Libro de Registro de firmas Nº 16.- La presente certificación no juzga sobre el contenido ni forma del documento por no haber intervenido en su redacción.- Se anexa a los ejemplares la Foja de Actuación N° D00887617 y D00887618.-

ES COPIA
NORMA MARTINEZ DE OCHOA
Programa Leyes y Decretos
Secretaría General de la Gobernación

ALEJANDRA PAULINA ACOSTA
ESCRIBANA SALTA

D 00887617
CE CE GC OC SI SE UN ST

DECRETO Nº 64

En la Ciudad y Provincia de Salta, República Argentina, a cuatro días del mes de Abril del año dos mil veintidós.--

En mi carácter de Escribana Titular del Registro Número diecisiete. ----------

ESCRIBANA: ALEJANDRA PAULINA ACOSTA. ----------

CERTIFICO: **Primero:** Que la/s firma/s que obra/n en el Documento que ligo, con esta foja: **CONTRATO DE LOCACION GALERIA BUENOS AIRES U.F. N° 23 SITO EN BUENOS AIRES N° 68 DE ESTA CIUDAD - ANEXO.-**

Es/ Son puestas en mi presencia por la/s persona/s cuyo/s nombre/s y documentos de Identidad se menciona/n a continuación: **JUAN CARLOS ALONSO, DNI N° 20.998.026,** quien/es justifica/n su identidad mediante la exhibición del Documento Nacional de Identidad que en su original tengo a la vista para este acto de acuerdo con lo prescripto en el artículo 306, inciso a, del Código Civil y Comercial de la Nación. --

Segundo: Que dicha/s persona/s manifiesta/n actuar por sus propios derechos. ------

Tercero: Que el requerimiento respectivo queda formalizado simultáneamente, por medio de Acta/s N° 522, Folio/s 087v., del Libro de Registro de firmas N° 16.- La presente certificación no juzga sobre el contenido ni forma del documento por no haber intervenido en su redacción.- Se anexa a los ejemplares la Foja de Actuación N° D00887617 y D00887618.-

ES COPIA
NORMA MARTINEZ DE OCHOA
Pograma Leyes y Decretos
Secretaría General de la Gobernación

ALEJANDRA PAULINA ACOSTA
ESCRIBANA SALTA