

CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE

En la ciudad de Salta, a los 25 días del mes de septiembre de 2012, entre Ministerio de Cultura y Turismo de la Provincia de Salta, representado en este acto por el Sr. Ministro Dr. Mariano Ovejero con domicilio en la calle Caseros 460 de la ciudad de Salta, en adelante "**EL LOCATARIO**" y el Fideicomiso Belgrano, representado en este acto por el Sr. Carlos Alberto Zamorano DNI 18.230.317 con domicilio en la calle Manzana 23, Casa 17, Barrio San Carlos de la Ciudad de Salta. en su carácter de Fiduciario de los Sres. Héctor René Negri DNI 8.175.491, Cristian René Negri Bartoloni DNI 29.336.681, Ramina Negri Bartoloni DNI 31.948.614, Guido Marcos Negri Bartoloni DNI 14.159.885, en adelante "**EL LOCADOR**", conforme lo acredita con Contrato de Fideicomiso que obra en copia certificada en el expediente N° 16-1695/12 Cde 9, autorizado por la escribana Paola Esther Morales, celebran el presente **Contrato de Locación de Inmueble**, el que se registrá por las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: El **LOCADOR** da en locación al **LOCATARIO** quien acepta, el local comercial ubicado en calle Juan Bautista Alberdi N° 53, Unidad Funcional 01.15 Unidad Funcional N° 33, y Unidad Funcional 01.14 polígono 01-14-A de la Galería Baccaro, de la Ciudad de Salta que entre ambos abarcan 70,0 m² cubiertos, y posee instalación de energía eléctrica con medidor propio, el cual se encuentra en perfectas condiciones de uso.

La presente Locación queda sujeta a las previsiones establecidas expresamente por la ley N° 6838 de Contrataciones de la Provincia de Salta, su Decreto Reglamentario N° 1448/96 y Decreto N° 803/01.

SEGUNDA: El alquiler mensual se fija en la suma de \$2.600 (pesos dos mil seiscientos) durante los primeros doce meses de alquiler, los segundos doce meses serán por la suma de \$ 2900 (pesos dos mil novecientos) y los terceros doce meses por una suma de \$ 3200 (pesos tres mil doscientos), los cuales serán pagados por mes adelantado del 01 al 10 de cada mes. Los mismo se efectivizarán en la Cuenta Corriente del Banco HSBC N° 0673-25951-2 CBU15000176- 00006732595128 a nombre de Fideicomiso Belgrano. Se deja aclarado que las expensas del período comprendido del alquiler serán a cargo del **LOCATARIO**.

TERCERA: La mora será automática y acumulativa, y los intereses por mora en el pago se calcularán a la tasa pasiva que fije el Banco oficial de la Provincia de Salta, Los plazos para el cálculo se contarán en días corridos.

CUARTA: El plazo de duración del presente contrato es de treinta y seis meses contados a partir del día 18 de Julio de 2.012, venciendo el 18 de Julio de 2.015, debiendo el **LOCATARIO** restituir el inmueble al **LOCADOR** al vencimiento de dicho plazo sin necesidad de interpelación alguna, en muy buen estado de uso y conservación y libre de todo ocupante, caso contrario el **LOCATARIO** deberá abonar por ocupación extemporánea la suma de \$20

ES COPIA

DIANA DE TORRES
Progrma Leyes y Decretos
Secretaría Gral. de la Gobernacion

pesos diarios, además de la que resulte por indemnización de los daños y perjuicios. -----

QUINTA: El inmueble deberá destinarse exclusivamente para actividades comerciales y de oficina del rubro, quedando expresamente prohibido su uso como vivienda, total o parcialmente, o modificar su destino. -----

SEXTA: El local que se alquila, se entrega en muy buen estado de conservación, conjuntamente con sus instalaciones accesorias, que el **LOCATARIO** declara conocer, debiendo restituirlo en el mismo estado en que hoy lo recibe, salvo los deterioros originados por el buen uso y el transcurso del tiempo, en caso contrario deberá responder por los daños y perjuicios. -----

INVENTARIO: El inmueble objeto de locación cuenta con algunos muebles de propiedad del **LOCADOR**. A tales efectos se detalla más abajo un listado de los mismos, los que se encuentran en el inmueble al momento de producirse la locación, debiendo el **LOCATARIO** restituirlos en perfecto estado al momento de finalización del presente contrato.

- 1 Ventilador de techo.
- 1 Aire Acondicionado frío calor.
- Tres escritorios de madera/fórmica
- Dos luces de emergencia
- Un cartel luminoso
- Dos muebles de madera/fórmica
- Dos cortinas de metal y plástico
- Bandejas portacables
- 12 artefactos de iluminación de tubos fluorescentes dobles

SÉPTIMA: Está prohibido al **LOCATARIO** realizar cualquier tipo de mejoras o modificaciones al inmueble, salvo autorización por escrito de el **LOCADOR**, las que igualmente quedarán en beneficio del inmueble y sin cargo alguno al locador, por lo que el **LOCATARIO** en ningún caso podrá hacer uso del derecho de retención por mejoras que le acuerda el Art. 1.547 del Código Civil, al cual renuncia en toda su extensión. No podrá el **LOCATARIO** ceder en todo o en parte, ni sublocar total o parcialmente, a título oneroso o gratuito ya sea en forma permanente o temporaria esta unidad. Tampoco el **LOCATARIO** podrá constituir sociedades con terceros para sustituir o aumentar el número de locatarios. -----

OCTAVA: El **LOCADOR** podrá inspeccionar por sí o por terceros que autorice, el estado del bien y del cumplimiento de las obligaciones contractuales, los días hábiles, dentro de atención al público. -----

NOVENA: Queda prohibida la introducción en el inmueble de elementos que puedan acarrear perjuicios a personas o bienes. -----

ES COPIA

MINA E. DE FORRES
Procuradora de Leyes y Decretos
Secretaría Gral. de la Gobernación

DÉCIMA: El **LOCADOR** no se responsabiliza por daños causados al **LOCATARIO** o terceros que frecuenten el inmueble, por temblores, inundaciones, incendios, etc. -----

DÉCIMO PRIMERA: El **LOCATARIO** dejará visitar el local al **LOCADOR** y a las personas interesadas en alquilar el local o a los representantes de ambos, durante los últimos sesenta (60) días de locación, en días hábiles en horario de atención al público, debiendo extremarse las medidas para evitar molestias. ----

DÉCIMO SE GUNDA: El **LOCATARIO** se obliga a pagar puntualmente las boletas correspondientes al consumo de energía eléctrica, y tasa general de inmuebles; debiendo entregar mensualmente las boletas abonadas al **LOCADOR**, con el pago del alquiler del mes siguiente a su vencimiento. -----

DÉCIMO TERCERA: Antes de la finalización del plazo de duración del presente contrato, y transcurridos como mínimo seis meses de locación, el **LOCATARIO** podrá rescindir la locación, comunicando su decisión al **LOCADOR**, en forma fehaciente, con una anticipación no menor de treinta (30) días corridos, que se computarán a partir del primer día hábil del mes siguiente, pagando como indemnización un mes de alquiler, debiendo encontrarse al día en el pago de los alquileres, tasas y servicios a su cargo, restituyendo el inmueble en buen estado y libre de ocupante. -----

DÉCIMO CUARTA: La falta de pago de dos mensualidades o el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por el **LOCATARIO** en este contrato, sin necesidad de interpelación previa, dará al **LOCADOR** el derecho de darlo por resuelto, dando al presente el carácter de "Convenio de Desocupación Homologable Judicialmente" y demandar el desalojo con más los daños y perjuicios. También el **LOCADOR** podrá utilizar la vía ejecutiva para el cobro de alquileres y tributos que resulten de este contrato. -----

DÉCIMO QUINTA: Para todos los efectos judiciales y/o extrajudiciales emergentes del presente contrato, las partes quedan sometidas a la jurisdicción y competencias de los tribunales ordinarios de la Provincia de Salta, denunciando como domicilios legales a los enunciados al comienzo del presente. -----

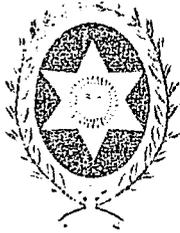
En prueba de conformidad y obligándose las partes a su fiel cumplimiento con arreglo a derecho, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio indicados. Se deja constancia que cada parte hace retiro de su ejemplar.

ES COPIA

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

CERTIFICACION DE FIRMA(S) EN FOJA DE
ACTUACION ESPECIAL N° 300050
SALTA, 3 DE OCTUBRE DE 2017

SILVIA POSANA BORLA
ESCRIBANA
REG. N° 137 - SALTA



FOJA DE ACTUACION ESPECIAL
PARA CERTIFICACION DE FIRMAS



2004-0000605801

B 00605801

DECRETO Nº 176

1 En la ciudad de Salta, Capital de la Provincia del mismo nombre, República Argentina, a
 2 los tres días del mes de octubre del año dos mil doce, en mi carácter de Escribana Titu-
 3 lar del Registro Notarial numero Ciento treinta y siete, Esc. Silvia Rosana Borla, CERTI-
 4 FICO: Que la/s firma/s que obra/n en el documento que ligo con esta Foja: **CONTRATO**
 5 **DE LOCACION DE INMUEBLE**: es/son auténtica/s del/los señor/es: **CARLOS ALBER-**
 6 **TO ZAMORANO**, D.N.I. Nº 18.230.317, quién/es de acuerdo al Inc c) del Art. 1002 del
 7 C.C. justifica/n su identidad con el/los citado/s documento/s que he tenido a la vista y
 8 manifiesta/n que firma/n: en su carácter de FIDUCIARIO del "FIDEICOMISO BELGRA-
 9 **NO**", CUIT número 30-71182809-1, con domicilio en Avenida Belgrano Nº 1075 y
 10 fue/fueron puesta/s en mi presencia en dicho instrumento y su requerimiento quedo
 11 formalizado simultáneamente por medio de Acta/s Nº: 747, Folio/s: 125, del Libro de
 12 Registro de Firmas a mi cargo Nº 5, DOY FE.- Se adjunta al primer y segundo ejemplar
 13 Fojas de Actuación Especial para Certificación de Firmas Nº B 00605800 y B 00605801
 14 respectivamente.-

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]

SILVIA ROSANA BORLA
ESCRIBANA
REG. Nº 137

ES COPIA

[Firma manuscrita]
NINA DE TORRES
Programa Leyes y Decretos
Secretaría Gen. de la Gobernación

ES COPIA

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



**FOJA DE ACTUACION ESPECIAL
PARA CERTIFICACION DE FIRMAS**



B 00605801

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46