

ES COPIA

DECRETO N° 789

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

CONTRATO DE LOCACIÓN

127

DIRECCION GRAL. DE IMPUESTOS

GOBERNACION

FOLIO 3

NUMERACION

CONSTE QUE EL ...  
HA SIDO ...  
S. 23.210,47

OPERACION ...  
FECHA DE ... 2 MAR 2015

FECHA Y FIRMA ...

Entre NEMESIS SOCIEDAD ANONIMA, C.U.I.T. N° 30-70861416-1 representada en este acto por el **Presidente del Directorio C.P.N. ALVARO JAVIER GIMENEZ**, D.N.I. N° 25.571.276, con domicilio en calle Gral. Guemes N° 1349, 1° Piso de la Ciudad de Salta, Capital, en adelante **EL LOCADOR** por una parte y por la otra el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN, CIENCIA Y TECNOLOGÍA DE LA PROVINCIA DE SALTA**, representado por su titular, **C.P.N. ROBERTO ANTONIO DIB ASHUR**, 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 registrá por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA:** El **LOCADOR** entrega en locación y el **LOCATARIO** acepta de conformidad, un inmueble de propiedad del primero sito en calle Caseros N° 1450, Nomenclatura Catastral, Sección G, Manzana 117b, Parcela 14, Catastro N° 30.014, Salta-Capital, con una superficies del terreno de 324,61 m2; superficie construida 1.557,35 m2 y cocheras en una superficie de 172,80 m2. Todo de acuerdo al plano aprobado por la Municipalidad de la Ciudad de Salta Expte. N° 66.397/10. Se trata de un edificio nuevo a estrenar, equipado con diecisiete (17) equipos de aire acondicionado nuevos a estrenar marca Carrier. Cuenta en planta baja con un local con entrada independiente y cocheras. Ocho (8) pisos divididos en dos semipisos cada piso a los que se accede por ascensor o escaleras. LA LOCATARIA declara haber revisado el inmueble, sus artefactos e instalaciones y accesorios encontrándose el mismo

NEMESIS S.A.  
Cr. Lic. Adm. ALVARO GIMENEZ  
PRESIDENTE

ES COPIA

DECRETO N° 789

RINA R. DE TORRES  
Programa Leve y Ligero  
Secretaría Gen. de la Gobernación

sin uso, a estrenar y en perfecto estado de conservación, obligándose a mantener, conservar y devolver el mismo en las mismas condiciones que lo recibe.-----

**SEGUNDA:** El inmueble que se alquila será destinado al funcionamiento de la Oficinas dependientes del Ministerio de Educación, 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 desde el 12 DE NOVIEMBRE DE 2014 hasta el 11 DE NOVIEMBRE DE 2017. Se establece el precio de la presente locación en la suma total de PESOS SEIS MILLONES CUARENTA MIL OCHENTA (\$6.040.080.-) pagaderos de la siguiente manera: Seis pagos mensuales de pesos ciento quince mil (\$ 115.000.-) para el 1er semestre; Seis pagos mensuales de ciento treinta y dos mil doscientos cincuenta (\$ 132.250.-) para el 2do. Semestre; Seis pagos mensuales de pesos ciento cincuenta y dos mil ochenta y ocho (\$ 152.088.-) para el 3er semestre; Seis pagos mensuales de ciento setenta y cuatro mil novecientos (\$ 174.900.-) para el 4to. Semestre; Seis pagos mensuales de pesos doscientos un mil ciento treinta y seis (\$ 201.136.-) para el 5to. semestre; Seis pagos mensuales de doscientos treinta y un mil trescientos seis (\$ 231.306.-) para el 6to. Semestre de locación. El alquiler será abonado en el domicilio de Av. Ragone N°1, ciudad de Salta o mediante depósito y/o transferencia a la cuenta corriente del Banco Macro S.A. N° 310909411798458 CBU N° 2850109930094117984581 de la que es titular El

NEMESIS S.A.  
Cr. Lic. Adm. ALVARO GIMENEZ  
PRESIDENTE

DECRETO Nº. 789

EGECOPIA



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

**LOCADOR.** Los montos referidos serán abonados del 10 al 20 de cada mes por adelantado conforme al cronograma de la Tesorería General de la Provincia, una vez aprobada por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial la presente contratación.-----

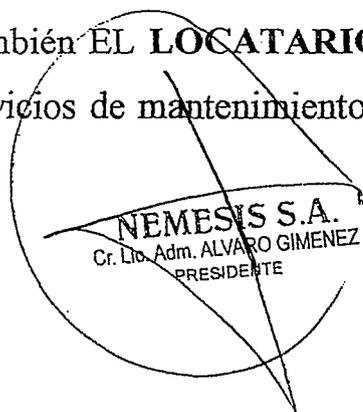
**CUARTA:** Vencido el plazo establecido en la cláusula anterior, el **LOCATARIO** deberá entregar el inmueble libre de bienes y ocupantes.-

**QUINTA:** El presente contrato y todos sus efectos quedan sujetos a la aprobación por parte del Poder Ejecutivo de la Provincia de Salta, mediante el correspondiente Decreto aprobatorio de la contratación, sin el cual no surtirán efecto ninguna de las cláusulas acordadas.-----

**SEXTA:** El **LOCATARIO** se obliga a conservar el inmueble materia de este contrato en el mismo estado en que lo recibió siendo su obligación y responsabilidad a la finalización del mismo a restituirlo en las mismas condiciones salvo el desgaste por el buen uso.-----

**SEPTIMA:** Queda prohibido a **EL LOCATARIO:** 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 **EL LOCADOR**, 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 **EL LOCADOR**, a la propiedad o a terceros; d) realizar actos que contraríen las normas municipales vigentes.-----

**OCTAVA:** Son a cargo de **EL LOCATARIO** el pago de los servicios por consumo de energía eléctrica y agua, quien deberá a requerimiento de **EL LOCADOR** entregar los comprobantes de pago respectivos en original o copia. También **EL LOCATARIO** asume a su cargo la contratación y pago de los servicios de mantenimiento del ascensor, telefonía, datos, servicio de



ES COPIA

DECRETO N° 789

RINAR. DE TORRES  
Programa Leyes y Derechos  
Secretaría Gral. de la Gobernación

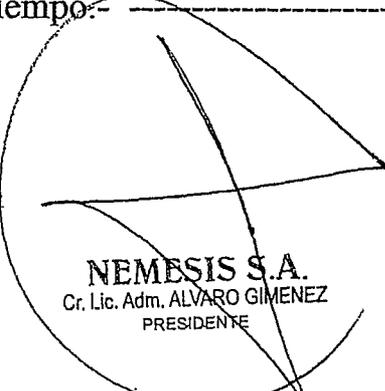
televisión, servicio de vigilancia y limpieza, alarmas y todo otro servicio que contratarse para instalar en el edificio. Por su parte. El **LOCADOR** se obliga de manera exclusiva al pago de todos los impuestos y/o tasas y/o contribuciones que recaigan sobre el inmueble.-----

**NOVENA:** La falta de pago de dos mensualidades consecutivas dará derecho al **LOCADOR** a reclamar el desalojo del inmueble según los términos establecidos en la Ley N° 23.091, artículo 5 y concordantes.-----

**DÉCIMA :** EL **LOCADOR** no se responsabiliza por los accidentes, daños y perjuicios ocasionados a EL **LOCATARIO** y/o terceras personas que ingresen a la misma ya sea total o parcial por incendio, explosión o cualquier otra causa.. EL **LOCATARIO** se obliga a contratar un seguro que cubra los riesgos de incendio y/o daños parciales o totales del edificio.-----

**DÉCIMA PRIMERA:** Corresponde al **LOCADOR** abonar la parte proporcional del impuesto de sellos, por cuanto el Ministerio de Educación, Ciencia y Tecnología se encuentra exento del pago del mismo.-----

**DECIMA SEGUNDA:** Las partes convienen expresamente otorgarle a EL **LOCATARIO**, transcurrido el primer año de locación, la facultad exclusiva de rescindir el presente Contrato en el momento que lo considere necesario, debiendo en tal circunstancia notificar fehacientemente su voluntad en tal sentido a El **LOCADOR** con una antelación mínima de 60 (sesenta) días de la fecha en que reintegrará lo arrendado, en dicho caso El **LOCATARIO** deberá abonar a El **LOCADOR** en concepto de indemnización una suma equivalente a un mes y medio de alquiler si fuera dentro del primer año y de un mes pasado ese tiempo.-----

  
**NEMESIS S.A.**  
Cr. Lic. Adm. ALVARO GIMENEZ  
PRESIDENTE

DECRETO N° 789

ES COPIA



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

**DECIMA TERCERA:** El presente Contrato queda sujeto en cuanto a las previsiones no establecidas expresamente a ley número 6838 de Contrataciones de la Provincia y sus Decreto Reglamentario N° 1448/96.-----

**DECIMA CUARTA:** Las partes acuerdan, al término del presente Contrato, la opción de prórroga a favor del **LOCATARIO** 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. El **LOCATARIO** notificará al **LOCADOR**, con una antelación mínima de 30 (treinta) días a la fecha de vencimiento, si hace uso de la opción.-----

**DECIMO QUINTA:** El atraso en el pago de las mensualidades dará derecho a EL **LOCADOR** a cobrar intereses moratorios que se calcularán a la tasa activa que fije el Banco Macro S.A. Los plazos para el cálculo se contarán en días corridos. La mora se producirá automáticamente para todo tipo de obligaciones por lo que no se requerirá notificación y/o intimación previa de ninguna especie. La falta de pago de dos meses de alquiler autorizará a El **LOCADOR** a considerar rescindido el contrato, reservándose el derecho de iniciar las acciones judiciales por los cobros adeudados mas los daños y perjuicios que correspondiere.-----

**DECIMA SEXTA:** El **LOCATARIO** se compromete a abonar la comisión inmobiliaria establecida en el valor de Pesos doscientos cuarenta y un mil seiscientos tres (\$ 241.603.00). Dicha suma será abonada contra factura presentada por la inmobiliaria EDUARDO NOMAN Y ASOC. S.R.L., ello por cuanto dicha inmobiliaria intervino en la presente contratación teniendo a su cargo la administración del inmueble locado.-----

NEMESIS S.A.  
Cr. Lto. Adm. ALVARO GIMENEZ  
PRESIDENTE

ES COPIA

RINAR DE TORRES  
Programa Leyes y Derechos  
Secretaría Gral. de la Gobernación

DECRETO N° 789

DECIMA SEPTIMA: A los efectos del presente Contrato, las partes se someten a la Jurisdicción de los Tribunales Contenciosos Administrativos 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 tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de Salta a los 26 días del mes de Febrero... del 2015.

C.P.N. Roberto Dib Ashur  
Ministro de Educación, Ciencia y Tecnología  
Provincia de Salta

NEMESIS S.A.  
Cr. Lic. Adm. ALVARO GIMENEZ  
PRESIDENTE

000 N° 0591003		IMPUESTO DE SELLOS Tañón para el Contribuyente		F 940
PARTES INTERVINIENTES				
Razón Social o Apellido y Nombre		CUIT / DOC.		
NEMESIS S.A.		30-70861416-1		
MINISTERIO DE EDUCACION				
FECHA DEL ACTO	FECHA VTO. DEL ACTO	OBLIGACIÓN N°		
02-03-2015		1291120		
TIPO DE INSTRUMENTO				
Contratos, Locación o Sub-locación de cualquier natu. Capital				
CONCEPTO		IMPORTES A PAGAR		
IMPUESTO		23.206,22		
RECARGO		0,00		
FOJAS		2,25		
INSCRIPCIÓN		0,00		
MULTA		0,00		
TOTAL A PAGAR		23.240,47		
MIL DOSCIENTOS DIEZ CON 47/100				
FORMA DE PAGO		CERTIF. N°		
EFFECTIVO				
CHEQUE 24 hs.				
CHEQUE 48 hs.		BANCO:		
FECHA VENCIMIENTO LIQUIDACIÓN:		16-03-2015		

Este comprobante debe adjuntarse al instrumento como prueba de inscripción del impuesto. (RG. 6/1999).