

Poder Ejecutivo
Tucumán

TUCUMÁN

Cont. Dcto. n° 4.561/7 (STSV)
Expediente n° 2530/323-D-2018.-

ANEXO ÚNICO
MODELO DE CONTRATO DE LOCACION


De conformidad con lo establecido por el Decreto N° 7 (STSV) de fecha / 2018, entre el Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán, representado en este acto por el Sr. Director de la Dirección General de Transporte, Héctor Raúl Aldonate, DNI N° 22.611.354, argentino, mayor de edad, con domicilio legal en Av. Brígido Terán N° 250, Block 4 (1er piso), de esta Ciudad, y constituyéndolo a los efectos del siguiente contrato en los inmuebles locados, sitios en Avda. Gobernador del Campo N° 1251/59, ambos de esta ciudad de San Miguel de Tucumán, en adelante EL LOCATARIO, por una parte y por la otra parte el señor Joaquín Daniel Gargiullo, DNI N° 6.119.562, en nombre y representación de la firma La Perla del Sur S.A., fiduciaria del Fideicomiso Las Tres Marías, conforme facultades que surgen del Poder General amplio de administración y disposición otorgada a su favor por escritura N° 20, de fecha 20/02/2017, en adelante EL LOCADOR, convienen celebrar el presente Contrato de Locación, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones.-----

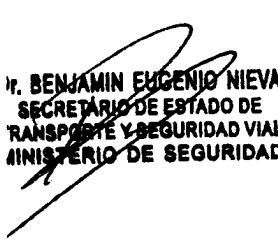
PRIMERA. La parte LOCADORA manifiesta ser administradora de tres inmuebles sitios en: uno, en avenida Gobernador del Campo n° 1215 padrón 317903, matrícula/orden 11277/4192 Matrícula N 43605 (Capital Norte); dos, sito en Gobernador del Campo n° 1251/59 padrón 314029 matrícula/orden 11272/3717 Matrícula N42746 (Capital Norte), y tres, Av. Gobernador del Campo 1229 Padrón 32203, Matrícula/orden 11216/476 Matrícula, N 18661 Ciudad de San Miguel de Tucumán.-. Uno de los inmuebles – sito en Avenida Gobernador del Campo n° 1251/59- consta de una superficie aproximada de 3021,27773 m2. El segundo de los inmuebles consta de una superficie aproximada de 670,482 m2. Y el tercero de una superficie aproximada de 2555 m2. Todos estos inmuebles constituyen una única superficie de aproximadamente 6000 m2.

SEGUNDA: Objeto: La parte LOCADORA cede el inmueble a la parte LOCATARIA y esta los recibe en tal carácter y con las delimitaciones indicadas en la cláusula anterior, los cuales se encuentran en las condiciones detalladas en la cláusula séptima.

///

///


CLAUDIO ADOLFO MALEY
MINISTRO DE SEGURIDAD


Sr. BENJAMIN EUGENIO NIEVA
SECRETARIO DE ESTADO DE
TRANSPORTE Y SEGURIDAD VIAL
MINISTERIO DE SEGURIDAD

Poder Ejecutivo

Tucumán

///2.-

Cont. Anexo Único Dcto. n° 4.561/7 (STSV)

Expediente n° 2530/323-D-2018.-

TERCERA. Plazo. La duración de este contrato es de 36 (treinta y seis) meses, comenzando a regir a partir del 27 de diciembre de 2018.

CUARTA. Precio. El precio del alquiler se fija en la suma mensual de PESOS CIENTO TREINTA MIL (\$ 130.000,00) por cada mes por el período comprendido entre el 27/12/2018 y el 26/06/2019, en la suma de PESOS CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA (\$ 146.250,00) por cada mes para el período comprendido entre el 27/06/2019 y el 26/12/2019, en la suma de PESOS CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA UNO CON VEINTICINCO CENTAVOS (\$ 164.531,25), por cada mes por el período comprendido entre el 27/12/2019 y el 26/06/2020, en la suma de PESOS CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL NOVENTA Y SIETE CON SESENTA Y SEIS CENTAVOS (\$ 185.097,66), por cada mes por el período comprendido entre el 27/06/2020 y el 26/12/2020, en la suma PESOS DOSCIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO CON OCHENTA Y SEIS CENTAVOS (\$ 208.234,86), por cada mes por el período comprendido entre el 27/12/2020 y el 26/06/2021, en la suma de PESOS DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO CON VEINTIDOS CENTAVOS (\$ 234.264,22), por cada mes por el período comprendido entre el 27/06/2021 y el 26/12/2021.

QUINTA. Lugar y Tiempo. Los alquileres se abonaran en el inmueble locado sito en Avenida Gobernador del Campo N° 1251/59 de la ciudad de San Miguel de Tucumán o donde lo indique la locadora del primero al décimo días de cada mes por adelantado.

SEXTA. Destino. El inmueble arrendado será destinado exclusivamente a oficinas públicas de esta repartición y guardería de vehículos que la Dirección de Transporte los disponga como propios, y los que se depositen como consecuencia del secuestro de vehículos en los controles vehiculares que se llevan adelante en la provincia. Dicho destino no podrá ser alterado en forma parcial o total.

SEPTIMA. ESTADO DEL INMUEBLE. La parte LOCATARIA declara que ha visitado personalmente los inmuebles objetos de la presente locación y que los mismos se encuentran en buen estado de conservación. CONSERVACION DEL INMUEBLE: Los que son necesarios para el uso normal y ordinario es a cargo exclusivo de la parte LOCATARIA. Los gastos por roturas ajenas al uso cotidiano y

///

///

CLAUDIO ADOLFO MALEY
MINISTRO DE SEGURIDAD

DR. BENJAMIN EUGENIO NIEVA
SECRETARIO DE ESTADO DE
TRANSPORTE Y SEGURIDAD VIAL
MINISTERIO DE SEGURIDAD

///3.-

Cont. Anexo Único Dcto. nº 4.561 /7 (STSV)

Expediente nº 2530/323-D-2018.-

normal de los inmuebles serán a cargo de la LOCADORA. EL LOCATARIO deberá devolverlo en las mismas condiciones que lo recibió, salvo el desgaste producido por el normal uso y transcurso del tiempo, desde la iniciación de este convenio y hasta que la parte LOCADORA lo reciba de conformidad, hecho que se producirá cuando la parte LOCATARIA haya cumplido todas las obligaciones a su cargo. En especial se obliga a la parte LOCATARIA a reparar a su costo exclusivo todo los daños de cloacas, servicios de agua, reparaciones de revoque, caños, muros, vidrios, cerraduras, llaves, puertas e instalaciones eléctricas que se ocasionen por el uso normal y cotidiano de los inmuebles. En caso de producirse un desperfecto que afecte la seguridad o el estado de conservación de los inmuebles, como así también el de los inmuebles vecinos, en especial todo daño, rotura; averías, deterioro o siniestro de cualquier índole a sus dependientes o personas que concurren en los inmuebles, la parte LOCATARIA, tomará de inmediato las medidas que sean necesarias (reparación de pérdidas de gas, reparación de problemas eléctricos, reparación de mamposterías, etc) para poner fin a tal situación evitando males mayores, estableciéndose posteriormente las responsabilidades del caso.

OCTAVA.: Transferencia. Queda prohibido a la parte LOCATARIA ceder; transferir o subalquilar, total o parcialmente, en forma gratuita u onerosa los ámbitos que se dan en alquiler.


NOVENA. Daños. La parte LOCATARIA es responsable si los daños son causados por incumplimiento de su deber de conservar el inmueble en estado de servir al uso y goce convenido, o por deterioro originado en su calidad o defecto (art. 1201 CCyC).

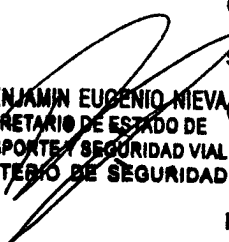
DECIMA. Mejoras. Queda prohibido a la parte LOCATARIA hacer en el inmueble mejoras o modificaciones de cualquier tipo sin consentimiento por escrito de la parte LOCADORA. De efectuarse tales modificaciones o mejoras quedaran para la parte LOCADORA sin compensación de ninguna naturaleza para la parte LOCATARIA.

DECIMA PRIMERA. Impuestos y Servicios. Son por cuenta y cargo de la parte LOCADORA los impuestos, tasas, y cualquier tipo de contribución o gravamen de cualquier naturaleza que deba soportar el inmueble, a excepción de aquellos

///

///


CLAUDIO ADOLFO MALEY
MINISTRO DE SEGURIDAD


Dr. BENJAMIN EUGENIO NIEVA
SECRETARIO DE ESTADO DE
TRANSPORTE Y SEGURIDAD VIAL
MINISTERIO DE SEGURIDAD

Poder Ejecutivo

Tucumán

TUCUMÁN

///4.-

Cont. Anexo Único Dcto. nº 4.561 /7 (STSV)

Expediente nº 2530/323-D-2018.-

gravámenes que se apliquen al inmueble por razón del uso que le diera la repartición locataria, los que estarán a su cargo. Todos los servicios que le correspondiere a la propiedad estarán a cargo del LOCATARIO (servicios de gas; servicios de agua potable, servicio telefónico, servicio de Internet, todo otro servicio que el LOCATARIO decida solicitar). De manera que el alquiler que percibe el LOCADOR sera recibido libre de gasto o pago alguno.

DECIMA SEGUNDA. Rescisión del Contrato y Ejecución de alquileres. La Falta de pago de tres (3) mensualidades consecutivas o el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato, sin necesidad de interpelación previa dará a la parte LOCADORA el derecho de darlo por rescindido previo cumplimiento en el primer caso con el artículo Nº 1219 inc. c) del CCyC, sin necesidad de interpelación previa, en el segundo a demandar el desalojo con más los daños y perjuicios. LA MORA SE PRODUCE AUTOMATICAMENTE.

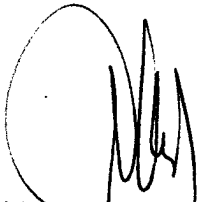
DECIMA TERCERA. Intereses por mora. La mora será automática por el solo vencimiento. Queda expresamente pactado que los alquileres no oblatos a su vencimiento devengaran un interés moratorio equivalente a un 0.1 % del monto del contrato adeudado por cada día de mora en el pago. El interés se calculará, desde el último día habilitado para el pago de cada mes, hasta el día de su efectivo pago, y deberá abonarse simultáneamente con el pago del alquiler. Los intereses y acrecidas devengados no obstan a que la parte LOCADORA, ejercite otros derechos que por este contrato o por la ley le correspondan.

DECIMA CUARTA: SELLADO. El sellado del presente contrato será abonado por la parte LOCADORA en un 50% estando la parte LOCATARIA exenta del pago del mismo.

DECIMA QUINTA: OCUPACION FUERA DE TIEMPO. Si la parte LOCATARIA no hiciera entrega del inmueble al vencimiento de éste contrato a la parte LOCADORA, o a la persona que éste indique, libre de ocupantes y ocupación, deberá abonar a ésta última a partir del día inmediato siguiente, sin necesidad de requerimiento previo, además de un importe equivalente a lo que estaba pagando de alquiler, una cantidad igual en concepto de multa por el uso indebido. Ésta cláusula penal no obsta a que la parte LOCADORA demande judicialmente la restitución con más los daños y perjuicios a que tuviera derecho. Hasta la

///

///


CLAUDIO ADOLFO MALEY
MINISTRO DE SEGURIDAD


BENJAMIN EUGENIO NIEVA
SECRETARIO DE ESTADO DE
TRANSPORTE Y SEGURIDAD VIAL
MINISTERIO DE SEGURIDAD

Poder Ejecutivo
Tucumán

TUCUMÁN

///5.-

Cont. Anexo Único Dcto. n° 4.561/7 (STSV)

Expediente n° 2530/323-D-2018.-

recepción del inmueble de conformidad se devengarán a cargo de la parte LOCATARIA los alquileres, multas y demás obligaciones que se mencionan en este convenio.

DECIMA SEXTA: ABANDONO. En caso de abandono del inmueble la parte LOCADORA podrá penetrar directamente con oficial público a tomar conocimiento de su estado general y realizar prolijo inventario de las pertenencias de la parte LOCATARIA. En éste acto tomará posesión provisoria hasta el pronunciamiento judicial definitivo.

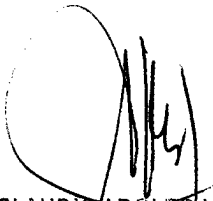
DECIMA SEPTIMA: CLAUSULA DE RESOLUCIÓN. La parte LOCATARIA conviene en forma expresa que podrá resolver el presente contrato después de transcurrido doce (12) meses de locación, debiendo para ello comunicar fehacientemente de esta decisión, con una anticipación mínima de sesenta (60) días. Si la resolución se produjera durante el segundo año de locación la parte LOCATARIA, deberá indemnizar a la parte LOCADORA, abonando la suma equivalente a dos (2) meses de alquiler, y la de un solo mes si la opción se ejercitara transcurrido dicho plazo, ajustados conforme a lo que establece la cláusula correspondiente a este contrato, debiendo cumplimentar con la comunicación fehaciente en el término y forma conforme lo indicado precedentemente. La parte LOCATARIA no podrá hacer uso de esta opción resolutoria si estuviera en mora en cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato. Por lo tanto para resolver este contrato la parte LOCATARIA deberá estar al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y cumplir con la comunicación fehaciente.-----

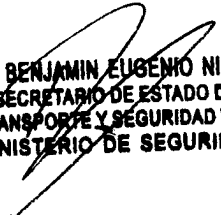
DECIMA OCTAVA. LEYES. Este instrumento se celebra con los términos de la ley de administración financiera de la provincia N° 6970 y Decreto – Acuerdo 22/1, y supletoriamente por el Código Civil y Comercial-----

DECIMA NOVENA: HOMOLOGACIÓN JUDICIAL. Conviene las partes que este contrato podrá ser sometido a homologación judicial por la parte LOCADORA, la que tendrá carácter de sentencia, y su cumplimiento podrá ser requerido en los mismos autos, con intervención de la fuerza pública en caso de ser necesario. El

///

///


CLAUDIO ADOLFO MALEY
MINISTRO DE SEGURIDAD


BENJAMIN EUGENIO NIEVA
SECRETARIO DE ESTADO DE
TRANSPORTE Y SEGURIDAD VIAL
MINISTERIO DE SEGURIDAD

///6.-

Cont. Anexo Único Dcto. nº 4.561 /7 (STSV)

Expediente nº 2530/323-D-2018.-

costo de la homologación judicial será soportado por la parte LOCADORA.-----

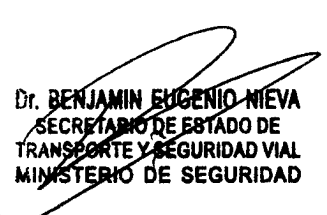
VIGÉSIMA: TRIBUNALES COMPETENTES Y DOMICILIOS ESPECIALES. A)

Los tribunales ordinarios de San Miguel De Tucumán serán competentes para entender cualquier cuestión que se suscitare con motivo del presente contrato, prorrogándose cualquier otra jurisdicción que por las cosas o las personas pudiere corresponder; b) será domicilio especial para todos los efectos legales, judiciales o extrajudiciales el siguiente: calle José Augusto Moreno Nº 935, San Miguel de Tucumán; para la parte LOCADORA, y calle 25 de Mayo 90 de esta Ciudad para la parte LOCATARIA.

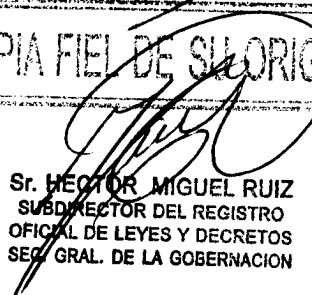
Leído por las partes y de conformidad de su contenido se firman dos ejemplares conforme a la ley, iguales y de un solo tenor y efecto, en la Ciudad de San Miguel de Tucumán, a los del mes de del año 2018.


CLAUDIO ADOLFO MALEY
MINISTRO DE SEGURIDAD


Dr. JUAN LUIS MANZUR
GOBERNADOR DE TUCUMÁN


Dr. BENJAMIN EUGENIO NIEVA
SECRETARIO DE ESTADO DE
TRANSPORTE Y SEGURIDAD VIAL
MINISTERIO DE SEGURIDAD

FOTOCOPIA FIEL DE SU ORIGINAL


Sr. HECTOR MIGUEL RUIZ
SUBDIRECTOR DEL REGISTRO
OFICIAL DE LEYES Y DECRETOS
SEG. GRAL. DE LA GOBERNACION