



"2024 – 30º ANIVERSARIO DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL DE 1994"

## CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE

Entre el Tribunal de Cuentas de la provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, representada en este acto por el Sr. Vocal de Auditoría en ejercicio de la Presidencia, CPN Hugo Sebastián PANI, DNI N° 11.065.895, constituyendo domicilio en calle 12 de Octubre N° 131 de la ciudad de Ushuaia, en adelante EL TRIBUNAL, por una parte y, por otra parte la Sra. SCOTTI Ana Marcela, titular del DNI N° 14.596.234, constituyendo domicilio en la calle Kuanip N° 171 – planta baja, de la ciudad de Ushuaia, en adelante LA LOCADORA, en su carácter de propietaria del bien locado, convienen en celebrar el presente Contrato de Locación de Inmueble sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

**PRIMERA: OBJETO:** LA LOCADORA da en locación a EL TRIBUNAL, y este acepta de conformidad, el inmueble sito en la calle Kuanip N° 171, planta baja, de la ciudad Ushuaia.

LA LOCADORA declara y garantiza a EL TRIBUNAL que: (i) LA LOCADORA es la exclusiva propietaria del Inmueble y de los Accesorios; (ii) LA LOCADORA tiene la libre disposición y administración del Inmueble; (iii) no se encuentran constituidos derechos reales sobre el Inmueble, ni pesan medidas cautelares ni inhibiciones sobre el mismo; y (iv) no existe impedimento legal alguno para la celebración del Contrato. En consecuencia, LA LOCADORA se obliga a mantener indemne a EL TRIBUNAL de todo reclamo que se le formule por encontrarse en uso y goce del Inmueble y de los Accesorios.

**SGUNDA: PLAZO:** Las Partes fijan el plazo de duración del presente Contrato en treinta y seis (36) meses contados a partir del día 01/04/2024 y hasta el día 31/03/2027, fecha ésta en que deberá restituirse el Inmueble a LA LOCADORA

## Convenio Registrado bajo el N° 233 – Tribunal de Cuentas

sin necesidad de interpelación, notificación o requerimiento alguno, libre de toda ocupación.

**TERCERA: PRECIO:** Respecto de toda la vigencia del Contrato, el precio de la locación se fija en la suma total de \$ 34.560.000,00 (pesos treinta y cuatro millones quinientos sesenta mil con 00/100) distribuido en 36 (treinta y seis) cuotas mensuales de \$ 960.000,00 (pesos novecientos sesenta mil con 00/100).

Por su parte, para el ajuste de los cánones locativos, LAS PARTES acuerdan que el valor de la cuota mensual se actualizará mensualmente conforme el Índice de Precios al Consumidor (IPC), el que será publicado en la página web del Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina.

Todos los pagos deberán ser efectuados por mes adelantado del día 1° al día 10 de cada mes, debiendo LA LOCADORA presentar la factura correspondiente conjuntamente con el Certificado de Cumplimiento Fiscal vigente.

El precio será pagadero mediante transferencia bancaria y en moneda nacional, debiendo dar aviso por mail a LA LOCADORA, indicando fecha, monto y concepto de la operación.

El precio de la locación es por mes completo, por lo que LA LOCADORA no está obligada a

recibir ni devolver fracciones por días en que EL TRIBUNAL no usare el Inmueble. Y aunque EL TRIBUNAL se mudara o retirara antes de finalizar el mes, pagarán íntegramente el alquiler correspondiente a ese mes.

**CUARTA: MORA. INTERESES. CLÁUSULA PENAL:** El no pago del canon locativo en el plazo estipulado en la Cláusula TERCERA: PRECIO, producirá la mora de pleno derecho, sin necesidad de interpelación alguna, en los términos del artículo 886 del Código Civil y Comercial de la República Argentina.

Mientras EL TRIBUNAL esté en mora, deberá abonar a LA LOCADORA una multa diaria o interés punitivo, que en este acto se fija en un cero cincuenta por





"2024 – 30° ANIVERSARIO DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL DE 1994"

ciento (0,50%) sobre el monto adeudado, sin perjuicio del interés legal y de todo otro pago que resulte aplicable.

El atraso en el pago del canon locativo por más de un mes calendario generará a favor de LA LOCADORA el derecho a demandar el desalojo de EL TRIBUNAL, solicitando la inmediata

restitución del Inmueble, libre de toda ocupación, sin perjuicio de las demás indemnizaciones y penalidades que pudieren corresponder bajo el Contrato y la normativa aplicable en la República Argentina.

LA LOCADORA queda facultada para el caso de mora a rehusar percibir el alquiler si no incluye los intereses punitivos, o recibirlos imputándolos primero a dichos intereses y el remanente al valor locativo. El monto del canon locativo mensual se ha establecido en moneda nacional, pagadero mediante transferencia bancaria y para su cumplimiento hasta la fecha de vencimiento establecida.

**QUINTA: DESTINO:** El inmueble deberá destinarse exclusivamente para al funcionamiento de oficinas administrativas de EL TRIBUNAL, es decir que se le dará uso de oficina, siempre que éste no sea contrario a la moral y buenas costumbres; quedando expresamente prohibido darle un uso diferente al establecido en esta Cláusula. Le está prohibido a EL TRIBUNAL la introducción al inmueble de toda clase de objetos distintos a los necesarios para el desarrollo de su actividad. Deberá respetar las reglamentaciones legales vigentes, sean éstas de carácter nacional, provincial o municipal. Queda expresamente prohibido la introducción al inmueble de elementos que, por su peligrosidad, peso, combustión, etc., puedan afectar la seguridad del inmueble, de terceros o bienes. Le está prohibido a EL TRIBUNAL depositar y/o utilizar materiales inflamables o de riesgo para la persona o la propiedad.

**SEXTA: ESTADO DEL BIEN – MEJORAS -RESTAURACIÓN – VISITAS:** EL TRIBUNAL manifiesta haber visitado el Inmueble, verificando y aceptando el estado en que se encuentra, recibéndolo en este acto de plena conformidad.

## Convenio Registrado bajo el N° 233 – Tribunal de Cuentas

Le está permitido a EL TRIBUNAL realizar las modificaciones necesarias a fin de adecuar la estructura edilicia a sus necesidades, previa autorización por escrito de LA LOCADORA, y siempre que estas no afecten en menos el valor del Inmueble, quedando las que se realicen en beneficio de LA LOCADORA, sin derecho de reclamo por parte de EL TRIBUNAL al pago o compensación alguna por las mismas.

Al momento de la restitución, el Inmueble deberá entregarse en el mismo estado en que se recibió, excepto el deterioro producido por el mero paso del tiempo y el uso regular. Si el deterioro fuera desproporcionado al paso del tiempo y el uso, EL TRIBUNAL deberá realizar los trabajos de pintura y/o arreglos de cualquier naturaleza que fuere menester. Las partes pactan expresamente que, si el trabajo no se encontrara realizado en forma correcta a juicio de LA LOCADORA, EL TRIBUNAL podrá, a su opción, readecuar el trabajo a las pautas que se le indiquen o indicar que LA LOCADORA lo efectúe a su costo y cargo, debiendo en tal caso abonar además de los materiales y la mano de obra, el proporcional de alquiler diario por cada día que lleve realizar dicha labor. Deberá acreditar también el pago total de todos los conceptos a su cargo según el presente Contrato.

LA LOCADORA podrá, previo acuerdo sobre día y hora, visitar el Inmueble, a fin de inspeccionar el estado del mismo, y verificar el cumplimiento por parte de EL TRIBUNAL de las obligaciones asumidas mediante el Contrato.

**SÉPTIMA: OBLIGACIONES DEL LOCATARIO:** Además de todas aquellas que le correspondan en virtud de las restantes cláusulas o de las normas aplicadas al Contrato, EL TRIBUNAL asume expresamente las siguientes obligaciones:

Efectuar a su exclusivo costo todas las reparaciones y gastos que fueran necesarios a fin de conservar y mantener el Inmueble. Asimismo, realizar por su cuenta y cargo la limpieza de los artefactos de gas una vez por año (como tiempo máximo).





"2024 – 30º ANIVERSARIO DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL DE 1994"

Contratar una póliza de seguros contra incendios sobre el Inmueble y robo sobre los bienes introducidos al inmueble para el desarrollo de su actividad.

Respetar y hacer respetar en el interior del Inmueble la moral y las buenas costumbres.

Pagar puntualmente los servicios de agua, gas y electricidad siendo los responsables de todo hecho que pudiera motivar el retiro, anulación o suspensión de cualquiera de estos servicios.

Conservar el inmueble y elementos que se encuentren en el mismo en perfecto estado, durante todo el tiempo que lo ocupe.

Abonar todos los gastos de reposición, y las correspondientes multas de los servicios interrumpidos y/o cancelados por falta de pago y/o por cualquier otra causa imputable a EL TRIBUNAL.

No introducir en el Inmueble elementos de cualquier índole que puedan crear perjuicio o peligro al Inmueble o a las personas.

Al momento de restitución del Inmueble, EL TRIBUNAL deberá acreditar que todos los conceptos a su cargo están pagos mediante presentación de libre deuda de todos los organismos correspondientes. De no ser así, abonarán a LA LOCADORA una suma de dinero suficiente para efectuar los pagos debidos. Los conceptos impagos devengarán a favor de LA LOCADORA una penalidad a calcularse según el mismo procedimiento que el establecido en la Cláusula CUARTA: MORA. INTERESES. CLÁUSULA PENAL. del presente Contrato.

**OCTAVA: INCUMPLIMIENTO DEL LOCATARIO. DESALOJO. VÍA EJECUTIVA:** Si EL TRIBUNAL no diere cumplimiento a cualquiera de las obligaciones asumidas bajo el presente Contrato, siendo el incumplimiento total o parcial, deberá ser intimado por LA LOCADORA por el término de diez (10) días para que subsane el respectivo incumplimiento. Transcurrido dicho plazo sin que EL TRIBUNAL hubiere subsanado el incumplimiento, podrá LA LOCADORA rescindir el Contrato, pidiendo el desalojo y la inmediata

## **Convenio Registrado bajo el N° 233 – Tribunal de Cuentas**

restitución del Inmueble, con más las indemnizaciones que pudieren corresponder, o de las penalidades que pudieran aplicarse según el Contrato y la normativa aplicable.

**NOVENA: CESIÓN DEL CONTRATO – SUBLOCACIÓN:** A EL TRIBUNAL le queda prohibido ceder, transferir, sublocar en todo o en parte el inmueble locado o darlo en préstamo de uso.

**DÉCIMA: RESOLUCIÓN ANTICIPADA:** EL LOCATARIO podrá rescindir el presente contrato según lo estipulado en el Art. 1221 del Código Civil y Comercial de la República Argentina y previo cumplimiento de las obligaciones pendientes emergentes del presente contrato, debiendo informar dicha rescisión en forma fehaciente con treinta (30) días de anticipación. Para el supuesto que el Locatario diere lugar a que se le inicie juicio de desalojo, deberá ajustarse a lo dispuesto en la cláusula octava.

**DÉCIMO PRIMERA: EXIMICIÓN DE RESPONSABILIDAD:** Las partes de común acuerdo pactan expresamente que LA LOCADORA no toma a su cargo ni se hace responsable de ninguna indemnización que corresponda abonar a EL TRIBUNAL y/o a terceros, proveniente de daño material, físico o moral causado en la persona y/o bienes del Locatario o terceros, así como los causados por desperfectos en las instalaciones, filtraciones, humedad, incendio, robo, hechos fortuitos, etc. cualquiera fuese la causa que los originase.

En caso de designarse un Administrador por parte de LA LOCADORA, éste funcionará como agente de cobro de los alquileres abonados por EL TRIBUNAL, con el alcance estipulado en el documento que instrumente esa relación comercial específica, pero esto no implicará de ninguna forma que el Administrador comience a ser parte de la relación contractual y comercial entablada entre las Partes, por lo cual LA LOCADORA y EL TRIBUNAL





"2024 – 30º ANIVERSARIO DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL DE 1994"

renuncian en forma expresa e irrevocable a entablar acciones judiciales o extrajudiciales contra el Administrador por causas que tengan relación con este Contrato de Locación o con la relación comercial aquí entablada. También en este caso, LA LOCADORA y EL TRIBUNAL mantendrán indemne al Administrador frente a posibles reclamos judiciales o extrajudiciales que tengan relación directa con el Inmueble y/o con este Contrato de Locación.

**DÉCIMO SEGUNDA: REGISTRO DE OPERACIONES INMOBILIARIAS:** En razón a la vigencia de la Resolución General AFIP Nro. 2168 (REGISTRO DE OPERACIONES INMOBILIARIAS) y sus modificatorias, se pone en su conocimiento que resulta de exclusiva responsabilidad de LA LOCADORA el cumplimiento de las obligaciones fiscales inherentes al Contrato, incluyendo, sin limitación, el pago de cualquier tasa, impuesto, cargo, sellado, gravamen o erogación de cualquier naturaleza, nacional, provincial y/o municipal.

**DÉCIMO TERCERA: DOMICILIOS – INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO:** Para todos los efectos judiciales y/o extrajudiciales derivados del presente Contrato, LAS PARTES constituyen domicilios en los indicados en el encabezamiento, reputándose válidas todas las notificaciones que se efectúen en los mismos.

Cualquier cambio de domicilio de una Parte sólo tendrá efecto en la medida que el mismo sea notificado por medio fehaciente a la otra Parte.

**DÉCIMO CUARTA: JURISDICCIÓN Y LEY APLICABLE:** LAS PARTES acuerdan que el Contrato y sus efectos serán regidos por el ordenamiento jurídico de la República Argentina, y que toda cuestión que pueda surgir con motivo de la interpretación, celebración, ejecución y/o terminación del Contrato, y que LAS PARTES no puedan resolver en forma amigable, será única y exclusivamente

## Convenio Registrado bajo el N° 233 – Tribunal de Cuentas

sometida ante los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Ushuaia, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción.

En prueba de conformidad, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tener y a un solo efecto, en la Ciudad de Ushuaia, a los 08 días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro.

SCOTTI XANA MANEELA

DNI

14556.234.

C.P.N. Hugo S. PANI  
Vocal de Auditoría  
Presidente a/c  
Tribunal de Cuentas de la Provincia