



"2022 — 40° ANIVERSARIO DE LA GESTA HEROICA DE MALVINAS"

CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE

Entre la Señora **Susana María del Valle BULCHI**, de nacionalidad argentina, quien acredita su identidad con DNI N° 13.682.989, CUIT N° 27-13682989-6, con domicilio en la calle Moyano N° 728, de la ciudad de Río Grande, Provincia de Tierra del Fuego, quién en adelante será denominado EL LOCADOR, por una parte, y por la otra el **Tribunal de Cuentas de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur**, representado en este acto por el Señor Vocal Abogado en ejercicio de la Presidencia, Dr. Miguel LONGHITANO, quién acredita identidad con DNI N° 14.741.484, con domicilio legal en la calle 12 de Octubre N° 131, de la ciudad de Ushuaia, Provincia de Tierra del Fuego, quien en adelante será denominado EL LOCATARIO, y juntamente con EL LOCADOR se denominarán LAS PARTES celebran el presente Contrato de Locación de Inmueble, en adelante denominado **CONTRATO**, sujeto al Código Civil y Comercial de la Nación (CCyC), leyes aplicables y las cláusulas siguientes:

PRIMERA- OBJETO Y DESTINO: EL LOCADOR da en locación a EL LOCATARIO un inmueble de su propiedad, cuya superficie cubierta es de 74 m² distribuidos en dos (2) plantas, baño y kitchenette en planta baja, ubicado en calle Roldan Nro. 611, Número de Puerta Expedido por la Dirección de Catastro del Municipio de Río Grande: Avenida Belgrano Nro. 1926, de la Ciudad de Río Grande, provincia de Tierra del Fuego, en adelante denominada UNIDAD LOCADA. EL LOCATARIO declara haber visitado y examinado el inmueble

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas"

Convenio Registrado bajo el N° 211 – Tribunal de Cuentas

que alquilará manifestando que el mismo se encuentra a estrenar, recibiendo el inmueble de conformidad con todas las instalaciones de agua corriente, electricidad, gas y demás accesorios en perfecto estado de funcionamiento. LA UNIDAD LOCADA se destinará exclusivamente a OFICINA PÚBLICA. El destino declarado no podrá alterarse sin la previa autorización escrita extendida por EL LOCADOR, pudiendo quedar, por incumplimiento, extinto el presente contrato conforme al artículo 1219 inciso a) del Código Civil y Comercial.

SEGUNDA- VIGENCIA: El plazo total e improrrogable del CONTRATO será de treinta y seis (36) meses, a partir del 1° de noviembre de 2022 por lo que su vencimiento operará de pleno derecho e indefectiblemente el día 31 de octubre de 2025, fecha en que EL LOCATARIO se obliga a restituir la UNIDAD LOCADA, totalmente desocupada y libre de ocupantes, sin necesidad de interpelación alguna, y en el mismo estado de uso y conservación que fue entregada.

TERCERA- PRECIO: Respecto de toda la vigencia del CONTRATO, EL LOCATARIO pagará la suma de PESOS DOSCIENTOS DIEZ MIL (\$210.000,00) durante los primeros 3 meses de vigencia del presente contrato, es decir, desde el 1° de noviembre de 2022 al 31 de enero de 2023 inclusive.

Por su parte, para el ajuste de los cánones locativos correspondientes al resto del plazo que dure la locación, LAS PARTES acuerdan que el precio correspondiente se actualizará trimestralmente aplicando el Índice de Precios al



"2022 — 40° ANIVERSARIO DE LA GESTA HEROICA DE MALVINAS"

Consumidor IPC el que será publicado en la página web del Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina.

CUARTA- DESFASAJE DEL ALQUILER – READECUACIÓN DE

VALORES: Si por promulgación de nuevas normas o derogación de alguna, o acontecimientos extraordinarios e impredecibles, sean económicos o no, el alquiler neto a percibir por EL LOCADOR se viera afectado, disminuido o desfasado respecto al alquiler "*de plaza*" o "*de mercado*" de la UNIDAD LOCADA, se comprometen EL LOCADOR y EL LOCATARIO a renegociar y adecuar el valor de la locación a aplicar conforme los valores de plaza, determinando los períodos que correspondan, desde que esos hechos acaecieran o se dieran aquellas circunstancias y a efectos de ajustar el alquiler al valor de mercado vigente desde el mes en que se produjo la variación.

Para ello, cada una de LAS PARTES solicitará tasación del alquiler a dos (2) inmobiliarias de plaza y ajustarán el precio promedio entre ellas, de común acuerdo.

QUINTA- FORMA DE PAGO: En el presente contrato se conviene entre LAS PARTES que el pago del monto del alquiler será abonado a mes adelantado, del 1° al 10 de cada mes y en moneda nacional, previa presentación por parte de EL LOCADOR de la factura reglamentaria correspondiente junto con el Certificado de Cumplimiento Fiscal y Certificado de Inscripción en el Registro de Proveedores del Estado (ProTDF) vigentes, mediante transferencia bancaria a la

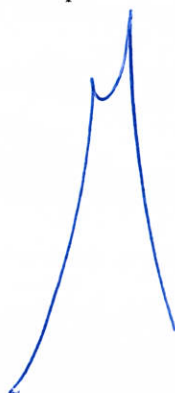
"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas"

Convenio Registrado bajo el N° 211 – Tribunal de Cuentas

cuenta Caja de Ahorros en Pesos N° 400692313478, CBU N° 0070347330004006923182, del Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U., debiendo informar la transferencia realizada al mail cpnsmb@yahoo.com.ar.

El precio de la locación es por mes completo, por lo que EL LOCADOR no está obligado a recibir ni devolver fracciones por día en que EL LOCATARIO no use la UNIDAD LOCADA, y aunque EL LOCATARIO se mudara o retirara antes de finalizar el mes, pagara íntegramente el alquiler correspondiente a ese mes. Si el último día de pago fuere inhábil o feriado, deberá abonarlo el día hábil inmediato posterior, correspondiendo su pago posterior con los intereses pactados.

SEXTA- MORA: En caso de mora en el pago de los alquileres o demás obligaciones dinerarias de EL LOCATARIO, éste pagará a EL LOCADOR un interés resarcitorio por el monto debido cobrándose intereses por mora diaria a partir del primer día del mes impago; a los efectos del cálculo de los intereses correspondientes, se aplicará un interés punitorio diario del cero punto cinco por ciento (0,5 %) sobre el valor del alquiler mensual. Si la mora supera los sesenta (60) días, se podrá pedir a EL LOCATARIO el desalojo inmediato de la UNIDAD LOCADA, conforme lo determinan los artículos 1219 y 1222 del Código Civil y Comercial, quedando rescindido el presente contrato de pleno derecho y facultado EL LOCADOR para ejercer todos los derechos y acciones que la ley o este contrato le confieren, particularmente para considerar unilateralmente rescindido el contrato mediante simple comunicación en tal sentido y exigir el inmediato desalojo y restitución de la UNIDAD LOCADA. Los gastos correspondientes que ocasione la demanda judicial serán soportados





"2022 — 40º ANIVERSARIO DE LA GESTA HEROICA DE MALVINAS"

en su totalidad por EL LOCATARIO y deberá pagar los daños y perjuicios ocasionados desde la mora en el cumplimiento de las obligaciones.

SÉPTIMA- RESTITUCIÓN: Al momento de la restitución, el Inmueble deberá entregarse en el mismo estado en que se recibió, ya sea por finalización del contrato o por rescisión anticipada, excepto el deterioro producido por el mero paso del tiempo y el uso. EL LOCATARIO 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 EL LOCADOR, éste podrá, a su opción, readecuar el trabajo a las pautas que se le indiquen o indicar que EL LOCADOR 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.

EL LOCATARIO deberá presentar los correspondientes libre deuda de los servicios que tomó a su cargo (luz, agua, servicios sanitarios y municipales del inmueble) a través de los organismos pertinentes, caso contrario y hasta tanto dé cumplimiento de los requisitos exigidos por el presente contrato, deberá seguir abonando los alquileres y recargos que puedan corresponder.

En caso de que EL LOCADOR no acepte le entrega de las llaves, EL LOCATARIO podrá depositarlas judicialmente. Si obtenida la decisión judicial, la negativa de aceptación de las llaves por parte de EL LOCADOR se encontraba justificada, dará derecho a cobrar el alquiler por todo el tiempo que transcurra hasta el día en que el Juzgado de la posesión real del inmueble, caso contrario EL

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas"

Convenio Registrado bajo el N° 211 – Tribunal de Cuentas

LOCATARIO queda eximido de dicho pago. El único instrumento válido para acreditar fehacientemente la restitución de la UNIDAD LOCADA, será el emanado exclusivamente por EL LOCADOR.

OCTAVA- MODIFICACIONES/MEJORAS: Queda prohibida toda modificación y/o mejoras voluntarias en la UNIDAD LOCADA, sin autorización de EL LOCADOR. Sí, no obstante, EL LOCATARIO realizare mejoras sin la autorización expresa por parte de EL LOCADOR, las mismas no darán derecho a indemnización de ninguna naturaleza a favor de EL LOCATARIO, no pudiendo éste retener suma alguna o solicitar descuento de alquileres.

NOVENA- INTRANSFERIBILIDAD: El presente contrato es intransferible, EL LOCATARIO no podrá en ningún momento y bajo concepto alguno, subalquilar o transmitir, total o parcialmente, transitoria o permanentemente, gratuita u onerosamente la UNIDAD LOCADA.

DÉCIMA- RECEPCIÓN - MANTENIMIENTO Y REPARACIONES: EL LOCATARIO recibe la UNIDAD LOCADA en perfecto estado de conservación, con la pintura en buen estado y en correcto funcionamiento de sus accesorios, comprometiéndose a mantenerla y devolverla en las mismas condiciones en que la ha recibido, tomando a su cargo las reparaciones que le correspondan a raíz del uso cotidiano de sus instalaciones, no así las edilicias o estructurales, por roturas o desperfectos que se originen en la propiedad, artefactos, muebles y accesorios, no correspondiendo indemnización por reembolso. Es por cuenta y cargo de EL LOCATARIO el mantenimiento de la Caldera marca Fondital Antea,





"2022 — 40º ANIVERSARIO DE LA GESTA HEROICA DE MALVINAS"

Monotérmica de 24000 Kcal., Equipo de Calefacción tipo Fancoil, Marca Heapcraft, Modelo HF-50 VC, 10500 Cal., 5000 Frio/10500 Cal., Termotanque eléctrico Marca Ariston, Modelo ANDRIS 30 LUX, Sistema de Bombeo Marca PLUVIUS, Modelo SKF, Tanque de Agua de 300 litros, un Ventilador de Techo Marca Atenas, de cuatro paletas metálicas color blanco, extractor de aire para baño de 4 pulgadas, artefactos de iluminación instalados tipo Led, cantidad 18 marca SICA, 2 luces de emergencia, 1 cartel luminoso de salida, con la puertas de entrada, ventanas con sus vidrios, herrajes y demás accesorios sanos, obligándose a mantener y devolver el inmueble en buenas condiciones, y a pagar el importe de los objetos que faltaren o estuvieren rotos y los deterioros ocasionados, salvo los que resulten del buen uso y de la acción del tiempo, debiendo entregar a EL LOCADOR un certificado anual del servicio de mantenimiento realizado a través de un técnico y/o especialista de los artefactos detallados. También en el momento de la devolución del inmueble EL LOCATARIO deberá adjuntar en el acta de entrega de la UNIDAD LOCADA la certificación por parte técnico matriculado y/o especialista del buen funcionamiento de todos los artefactos. EL LOCATARIO se obliga a efectuar periódicamente la limpieza de piletas de patio y desagües, con el fin de mantenerlos limpios y libres de cualquier elemento que pudiera entorpecer el normal funcionamiento de los mismos.

Ante la negativa o silencio de EL LOCADOR al reclamo de EL LOCATARIO debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, EL LOCATARIO podrá realizarla con cargo a EL LOCADOR, luego de transcurridas al menos veinticuatro (24) horas, contadas desde recibida la notificación. Si las reparaciones no fueran urgentes, EL LOCATARIO intimará a

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas"

Convenio Registrado bajo el N° 211 – Tribunal de Cuentas

EL LOCADOR para que las realice en un plazo no inferior a diez (10) días corridos, contados desde la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá proceder en la forma indicada en el acápite precedente (art. 1201 CcyC).

Se deja expresa constancia que el inmueble motivo de esta locación posee los planos Municipales de arquitectura, sanitarios, de instalación eléctrica y gas, aprobados por los órganos competentes, cumpliendo con todas las especificaciones técnicas requeridas por los mismos. En caso de ser necesario por parte de EL LOCATARIO realizar reformas o mejoras previamente autorizadas por EL LOCADOR, que implique modificar los mismos, tanto las obras como la confección y aprobación de nuevos planos correrán por cuenta de EL LOCATARIO.

La cartelera a instalar en el local se debe adaptar en la zona del Dintel del mismo.

DÉCIMA PRIMERA- RESOLUCIÓN ANTICIPADA: Por imperio del artículo 1221 del Código Civil y Comercial EL LOCATARIO puede ejercer la facultad de “*resolución anticipada*” luego de transcurridos los primeros seis (6) meses del plazo de locación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión a EL LOCADOR y, si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar a EL LOCADOR, como indemnización, la suma equivalente a un mes y medio (1 ½) de alquiler al momento de desocupar el inmueble y el monto de un (1) mes si toma la opción transcurrido dicho lapso. EL LOCATARIO notificará en forma fehaciente su decisión a EL LOCADOR con una antelación mínima de treinta (30) días a la fecha en que restituirá la UNIDAD LOCADA.



"2022 — 40º ANIVERSARIO DE LA GESTA HEROICA DE MALVINAS"

DÉCIMA SEGUNDA- EXIMICIÓN DE RESPONSABILIDAD: EL LOCADOR no responderá por los daños y perjuicios que sufra EL LOCATARIO o terceros en sus personas y/o en sus bienes por causa de accidentes, averías, catástrofes, cortocircuitos, corrosión, derrumbes, deflagraciones, desperfectos, deterioros, estragos, explosiones, fallas, filtraciones, humo, humedades, imperfecciones, incendios, inundaciones, pérdidas, roturas, de cualquier tipo, incluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor, ya que EL LOCATARIO lo asume como riesgo propio, quedando liberado EL LOCADOR de las obligaciones de los artículos 1200 a 1204 del Código Civil y Comercial (Sección 4a, Efectos de la locación, Parágrafo 1º, Obligaciones del locador).

DÉCIMA TERCERA- SERVICIOS Y GASTOS COMUNES: EL LOCATARIO toma a su cargo el pago de las facturas por los servicios de provisión de Agua (Obras Sanitarias – Partida N° 100703) y Servicios Municipales (Partida N° 100703) ambos en un porcentaje del Dieciocho por ciento (18 %) del monto total de su correspondiente facturación, y la totalidad de las facturas correspondientes a los servicios de Luz (Cooperativa Eléctrica RG Suministro N° 39640) y Gas (Camuzzi N° de Cta. 94200220600421828), y es por cuenta de EL LOCADOR el pago del Impuesto Inmobiliario. Si EL LOCATARIO hiciere modificar la tarifa original de algún servicio que se presta a la UNIDAD LOCADA, gestionará, al finiquito del CONTRATO, la restitución de las tarifas al estado anterior. EL LOCATARIO será responsable de todo hecho que pudiera motivar el retiro, anulación o suspensión de cualquiera de estos servicios por atrasos o falta de pago.

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas"

Convenio Registrado bajo el N° 211 – Tribunal de Cuentas

DÉCIMA CUARTA- SEGURO DE INCENDIO: EL LOCATARIO deberá contratar dentro de los diez (10) días de celebrado el presente contrato, un seguro contra incendios, destrucción total o parcial y responsabilidad civil hacia terceros ocupantes o vecinos lindantes que asegure la UNIDAD LOCADA, con una Compañía de Seguros de primer nivel y prestigio, y mantenerlo asegurado durante toda la vigencia del contrato. La póliza será endosada a favor de EL LOCADOR. La falta de pago de las primas, la modificación de la cobertura que implique un perjuicio para EL LOCADOR, o la tardanza de pago que deje sin cobertura a la UNIDAD LOCADA será considerado incumplimiento de contrato y causal de rescisión y desalojo. Sin perjuicio de lo ante dicho, la póliza deberá ser actualizada conforme a los precios de la plaza, de no hacerse, y de ocurrir un siniestro, los daños eventualmente ocasionados a la UNIDAD LOCADA y/o a personas deberán ser soportados por EL LOCATARIO en la porción no abonada por la Compañía Aseguradora.

DÉCIMA QUINTA- DOMICILIOS: A los efectos legales del presente contrato quedan constituidos los domicilios especiales y donde valdrán todas las notificaciones derivadas de este, sean extra o judiciales, los indicados en el presente por EL LOCADOR (mail: cpnsmb@yahoo.com.ar), EL LOCATARIO (mail: contrataciones@tcptdf.gob.ar). Las comunicaciones y emplazamientos entre LAS PARTES con causa en este contrato se efectuarán por vía electrónica, exclusivamente. Las notificaciones cursadas vía electrónica se tendrán por válidas y plenamente eficaces (art. 75 CcyC).



"2022 — 40° ANIVERSARIO DE LA GESTA HEROICA DE MALVINAS"

DÉCIMA SEXTA- SELLADO: El sellado del presente contrato es del uno por ciento (1%) distribuido en partes iguales entre EL LOCADOR y EL LOCATARIO, no obstante ello, en virtud a que EL LOCATARIO se encuentra eximido de dicho pago conforme lo dispuesto en la Ley Provincial N° 1.075, sancionada el 08/01/2016 y publicada en el Boletín Oficial el 22/01/2016, Título Cuarto "Impuesto de Sellos", Capítulo "De Las Exenciones" artículo 276, Inciso 1, dicho sellado ascendería al cero punto cinco por ciento (0,5%) a cargo de EL LOCADOR.

DÉCIMA SÉPTIMA- JURISDICCIÓN: En caso de litigio LAS PARTES se someterán exclusivamente a la competencia de los tribunales ordinarios de la ciudad de Río Grande, provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, con expresa renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponderles, fijando domicilio especial al efecto en los indicados anteriormente.

DÉCIMA OCTAVA- PROHIBICIONES: Está prohibido introducir o almacenar en el inmueble elementos de cualquier índole (combustible, materiales inflamables, ácidos, explosivos, etc.) que puedan crear perjuicio o peligro a la vivienda o a las personas o bien que pudieran afectar la seguridad de este, objetos e instalaciones.

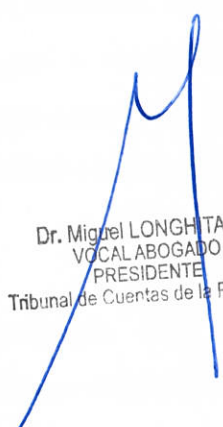
DÉCIMA NOVENA- ACTOS EXCLUSIVAMENTE ESCRITOS: LAS PARTES declaran y se obligan en forma definitiva e irrevocable y como condición indispensable de esta locación, que todos los actos entre ellas

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas"

Convenio Registrado bajo el N° 211 – Tribunal de Cuentas

únicamente se perfeccionarán por mutuo consentimiento y escrito más ninguno en forma oral o verbal, de palabra o, de hecho, vedando en especial cualesquiera prórrogas y/o nuevos contratos sobre esta UNIDAD LOCADA, fuera de los escritos y firmados por las partes obligadas.

En prueba de conformidad y para su fiel cumplimiento se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto, en la ciudad de Ushuaia, provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, a los días del mes de de 2022.



Dr. Miguel LONGHITANO
VOCALABOGADO
PRESIDENTE
Tribunal de Cuentas de la Provincia



Susana Bulew