

“2025 – 60º ANIVERSARIO DE LA RESOLUCIÓN 2065 (XX) DE LA ASAMBLEA GENERAL DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE LA CUESTIÓN DE LAS ISLAS MALVINAS”

CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE

Entre la Señorita **Natalí MOLINA SANTANDER**, de nacionalidad argentina, quien acredita su identidad con DNI N° 34.335.084, CUIT N° 27-34335084-3, con domicilio en la calle Hol Hol N° 1463, de la ciudad de Ushuaia, Provincia de Tierra del Fuego, quien en adelante será denominado "LOCADOR", representada en este acto por la Señora **Marcela Verónica GONZÁLEZ**, quien acredita su identidad con DNI N° 12.491.933, mediante Poder General Amplio de Administración y Disposición, de fecha 14 de Febrero del año 2020, escritura número sesenta y cinco (N° 65), ante Escribano Público, Sr. Pablo Carlos GUERRERO, titular del Registro N° 68 del partido de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, y por la otra el **Tribunal de Cuentas de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur**, representado por el Señor Vocal Abogado en ejercicio de la Presidencia, Dr. Miguel LONGHITANO, 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 "LOCATARIO", y juntamente con el LOCADOR se denominarán "LAS PARTES" celebran el presente Contrato de Locación Comercial, 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 al LOCATARIO un inmueble de su propiedad, tipología local de aproximadamente 40m2, ubicado en la calle Lugones N° 1955 Local N° "A", de esta ciudad de Ushuaia, provincia de Tierra del Fuego, en adelante denominada "UNIDAD LOCADA", compuesta de la siguiente forma: un ambiente de atención al público, un baño y una kitchenette. El LOCATARIO declara haber visitado y examinado el inmueble que alquilará manifestando que el mismo se encuentra en

66
9)

Marcela González
“Las Islas Malvinas, Georgias del Sur, Sándwich del Sur y los espacios marítimos e insulares correspondientes son argentinos”

Convenio Registrado bajo el N° 259 – Tribunal de Cuentas

muy buen estado de conservación y aseo, no se entrega recientemente pintado pero la pintura es de primera calidad y se encuentra en buen estado, recibiendo el inmueble de conformidad con todas sus instalaciones de agua corriente, electricidad 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 inc. “A” del Código Civil y Comercial. -----

SEGUNDA- VIGENCIA: El plazo total e improrrogable del CONTRATO será de 24 (veinticuatro) meses, a partir del 08 de marzo de 2025 por lo que su vencimiento operará de pleno derecho e indefectiblemente el día 07 de marzo de 2027 a las 13:00 hs., fecha y hora éstas 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 precio de la locación se fija en la suma mensual de \$ **1.380.000,00 (PESOS UN MILLÓN TRESCIENTOS OCHENTA 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 cuatrimestralmente 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. Juntamente con el pago del alquiler, el LOCATARIO abonará las expensas ordinarias del edificio en forma mensual, las cuales serán informadas por la administración **PROYECTOS INMOBILIARIOS** debiendo depositar las mismas mediante transferencia bancaria o depósito en efectivo en la cuenta informada por la administradora. ----



“2025 – 60º ANIVERSARIO DE LA RESOLUCIÓN 2065 (XX) DE LA ASAMBLEA GENERAL DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE LA CUESTIÓN DE LAS ISLAS MALVINAS”

CUARTA- 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 1º al 10 de cada mes, 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 cuenta Caja de Ahorros en Pesos N° 6896-09411-8, CBU N° 150068910006896094118-2 del Banco HSBC Bank Argentina SA, debiendo informar la transferencia realizada al mail natalymolina@hotmail.com y/o al mail mago8534@hotmail.com. El LOCADOR queda facultado a revisar la UNIDAD LOCADA, previa comunicación con cuarenta y ocho (48) horas de anticipación al LOCATARIO. Asimismo, queda facultado a realizar cualquier acto que sea menester para llevar a cabo el control y cuidado de la propiedad, y ejecutar todos los actos necesarios para exigir y cumplir el presente contrato, tanto en derechos como en obligaciones.

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. -----

QUINTA- MORA: En caso de mora en el pago de los alquileres o demás obligaciones dinerarias del LOCATARIO, éste pagará al LOCADOR un interés resarcitorio por el monto debido cobrándose intereses por mora diaria a partir del primer día de mora del mes impago; a los efectos del cálculo de los intereses correspondientes, se aplicará un interés punitivo 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 al LOCATARIO el desalojo inmediato de la UNIDAD LOCADA, conforme lo determina el Art. 1219 y 1222 del Código Civil y

CC
99)

Carole Jozas

Convenio Registrado bajo el N° 259 – Tribunal de Cuentas

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 presente 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 en su totalidad por el LOCATARIO y deberá pagar los daños y perjuicios ocasionados desde la mora en el cumplimiento de las obligaciones, y no desde la notificación de la demanda. -----

SEXTA- RESTITUCIÓN: El LOCATARIO asume la obligación de restituir la UNIDAD LOCADA en el mismo estado en que la recibió conforme a lo estipulado en la cláusula número primera del presente contrato, ya sea por finalización del contrato, o por rescisión anticipada, con más las mejoras edilicias realizadas durante la locación, salvo los deterioros sufridos por el buen uso y transcurso del tiempo, en caso contrario deberá responder por los daños y perjuicios originados por su actuar. Se conviene entre las partes que al momento de la restitución de la UNIDAD LOCADA, el LOCATARIO deberá pintarla con pintura de primera calidad y mano de obra profesional, en el caso que la pintura no se encuentre en buen estado, tal cual se le fuera entregada, las partes pactan expresamente que, si el trabajo no se encontrara realizado en forma correcta a juicio del LOCADOR, el LOCATARIO 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 la pintura y la mano de obra, el proporcional de alquiler diario por cada día que lleve realizar dicha labor. Deberá presentar las correspondientes libres deudas de los servicios que tomo a su cargo (luz, agua y expensas ordinarias del edificio) 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



“2025 – 60° ANIVERSARIO DE LA RESOLUCIÓN 2065 (XX) DE LA ASAMBLEA GENERAL DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE LA CUESTIÓN DE LAS ISLAS MALVINAS”

recargos que puedan corresponder. En el caso que el LOCATARIO dejara la UNIDAD LOCADA abandonada se compromete a pagar el alquiler hasta el día en que el Juzgado restituya la posesión de la UNIDAD LOCADA al LOCADOR, completamente desocupado y de conformidad. 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 del 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 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. -----

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

OCTAVA- 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, lo que le queda terminantemente prohibido, como así también el cambio del destino. -----

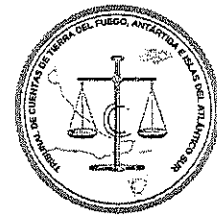
NOVENA- RECEPCIÓN - MANTENIMIENTO Y REPARACIONES: El LOCATARIO recibe la UNIDAD LOCADA en perfecto estado de conservación, con la pintura en buen estado y en correcto funcionamiento de sus accesorios, comprometiéndose a mantenerla y devolverla en las mismas condiciones en que

47

Convenio Registrado bajo el N° 259 – Tribunal de Cuentas

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 del LOCATARIO el mantenimiento de la losa radiante que provee calefacción a la UNIDAD LOCADA una (1) vez al año, debiendo entregar al LOCADOR el certificado del servicio realizado y al momento de la devolución del inmueble el LOCATARIO deberá realizar a través de un técnico calderista el mantenimiento descrito anteriormente, debiendo adjuntar en el acta de entrega de la UNIDAD LOCADA la certificación del buen funcionamiento correspondiente. También 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 del LOCADOR al reclamo del LOCATARIO debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación **URGENTE**, el LOCATARIO podrá realizarla con cargo al LOCADOR, luego de transcurridas al menos VEINTICUATRO (24) horas corridas, contadas desde recibida la notificación. Si las reparaciones no fueran **URGENTES**, el LOCATARIO intimará al 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). -----

DÉCIMA- RESOLUCIÓN ANTICIPADA: Por imperio del artículo 1221 del Código Civil y Comercial el LOCATARIO tiene la facultad de «resolución anticipada» y podrá ejercerla luego de transcurridos los primeros seis (6) meses del plazo, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al LOCADOR y, si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al LOCADOR, como indemnización, la suma equivalente a un mes y medio (1 ½) de alquiler al momento de desocupar el inmueble y el



“2025 – 60º ANIVERSARIO DE LA RESOLUCIÓN 2065 (XX) DE LA ASAMBLEA GENERAL DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE LA CUESTIÓN DE LAS ISLAS MALVINAS”

monto de un (1) mes si toma la opción transcurrido dicho lapso. EL LOCATARIO notificará en forma fehaciente su resolución al LOCADOR con una antelación mínima de TREINTA (30) días a la fecha en que restituirá la UNIDAD LOCADA, asumiendo esta obligación en base al principio de autonomía de la voluntad contractual, establecida por los artículos 958 y 962 del Código Civil y Comercial, considerando que la obligatoriedad del preaviso no es materia de orden público. -----

DÉCIMA PRIMERA- DAÑOS: 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 SEGUNDA- SERVICIOS Y GASTOS COMUNES: El LOCATARIO toma a su cargo el pago de las facturas por los servicios de provisión de Agua (DPOSS expediente N° 21480 – unidad N° 35822), Luz (DPE Cuenta N° 34335084 – Suministro N° 36061), las Tasas Municipales (Padrón N° 32676) y las expensas detalladas en la cláusula TERCERA del presente contrato, y es por cuenta del LOCADOR el pago del Impuesto Inmobiliario. Si el LOCATARIO hizo 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

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

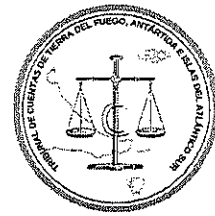
Convenio Registrado bajo el N° 259 – Tribunal de Cuentas

que pudiera motivar el retiro, anulación o suspensión de cualquiera de estos servicios por atrasos o falta de pago. -----

DÉCIMA TERCERA- SEGURO DE INCENDIO: El LOCATARIO deberá contratar dentro de los diez (10) días de celebrado el presente contrato, un seguro contra incendios 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 del 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 CUARTA- DOMICILIOS: A los efectos legales del presente contrato quedan constituidos los domicilios especiales y donde valdrán todas las notificaciones derivadas del presente contrato, sean extra o judiciales, los indicados en el presente por el LOCADOR (mail: natalymolina@hotmail.com y/o mago8534@hotmail.com), 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). -----

DÉCIMA QUINTA- SELLADO: El sellado del presente contrato es del UNO POR CIENTO (1%) distribuido en partes iguales entre el LOCADOR y el



“2025 – 60° ANIVERSARIO DE LA RESOLUCIÓN 2065 (XX) DE LA ASAMBLEA GENERAL DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE LA CUESTIÓN DE LAS ISLAS MALVINAS”

LOCATARIO, no obstante ello, en virtud a que el LOCATARIO se encuentra eximido de dicho pago conforme lo dispuesto en la Ley Provincial N° 1075, 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 del LOCADOR. -----

DÉCIMA SEXTA- JURISDICCIÓN: En caso de litigio las partes se someterán exclusivamente a la competencia de los tribunales ordinarios de la ciudad de Ushuaia, provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, con expresa renuncia a cualquier otro fuero que pudiere corresponderles, fijando domicilio especial al efecto en los indicados anteriormente. También declinan el derecho procesal de «recusación sin expresión de causa», del juez que deba entender en caso de litigio. -----

DÉCIMA SÉPTIMA- RESPONSABILIDAD SOBRE DATOS DE LOS CONTRATANTES: En caso de falsedad de los datos personales y/o patrimoniales aportados en este contrato por el LOCATARIO o falsa negación de la firma impuesta en el mismo, dará derecho al LOCADOR, según el caso, a considerar rescindido el presente contrato con los alcances previstos en el mismo, quedando obligados el LOCATARIO a abonar al LOCADOR la suma equivalente a DOS (2) MESES de alquiler vigente al momento de comprobarse la falsedad, en concepto de daño moral sobrevenido de esta causa, sin perjuicio de la aplicación de lo que las demás cláusulas se establece. -----

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

Carole Jozay

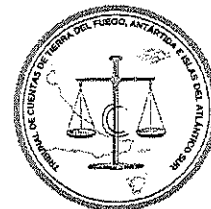
Convenio Registrado bajo el N° 259 – Tribunal de Cuentas

e instalaciones. También está prohibido la tenencia de cualquier tipo de mascotas. -----

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 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. -----

VIGÉSIMA- DEFASAJE DE ALQUILER- READECUACIÓN DE VALOR: Si por la promulgación de nuevas normas o derogación de alguna o acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, sean económicos o no, el alquiler neto a recibir por el LOCADOR se viere afectado, disminuido o defasado respecto al alquiler “de plaza” o “de mercado” de la UNIDAD LOCADA, se comprometen el LOCADOR y el LOCATARIO a renegociar y adecuar inmediatamente el alquiler o precio de la locación a aplicar conforme los valores de plaza determinando los periodos que corresponda, 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 cuando se produjo la variación.

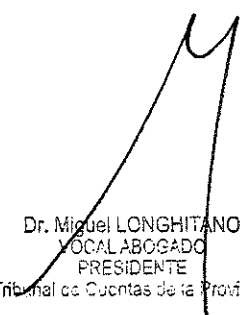
VIGÉSIMA PRIMERA- OPCIÓN A VENTA: El LOCADOR pone en conocimiento del LOCATARIO que la UNIDAD LOCADA está sujeta a una futura venta, razón por la cual, se deja acordado entre las partes que con previo aviso de cuarenta y ocho (48) horas de antelación, el LOCADOR podrá realizar una visita a la UNIDAD LOCADA con el fin de exhibirla al futuro comprador. Si se efectuara la venta y el nuevo propietario necesitare tomar posesión de la UNIDAD LOCADA, el LOCADOR pagará al LOCATARIO en concepto de



“2025 – 60° ANIVERSARIO DE LA RESOLUCIÓN 2065 (XX) DE LA ASAMBLEA GENERAL DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE LA CUESTIÓN DE LAS ISLAS MALVINAS”

indemnización el importe equivalente a un (1) mes del alquiler vigente, debiendo dejar la UNIDAD LOCADA en el plazo máximo de seis (6) meses. -----

En prueba de conformidad y para su fiel cumplimiento se firman 2 (dos) 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 ..7... días del mes de ..*enero*... de 2025.


Dr. Miguel LONGHITANO
VOCAL ABOGADO
PRESIDENTE
Tribunal de Cuentas de la Provincia

Carole Zuyal
Zuyal

Convenio Registrado bajo el N° 259 – Tribunal de Cuentas