

## CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre el señor HÉCTOR MARTÍN CHIBÁN, DNI NRO. 18.020.268, CUIT 20 – 18020268 - 5, en su calidad de PROPIETARIO, con domicilio especial para estos actos en calle Av. Belgrano N° 1.094 de la ciudad de Salta (4.400), Provincia de SALTA, a partir de ahora "EL LOCADOR" y el MINISTERIO DE SALUD DEL LA NACIÓN, en el marco del Proyecto ARG/17/011 "Plan Prevención del Embarazo No intencional en la Adolescencia" representada en este acto por su Directora Nacional Alterna, SILVIA MARGARITA PRIERI CUIL 27-20448949-7, con domicilio en calle Av. 9 de Julio 1925 4° Piso de la Ciudad de Buenos Aires; en adelante "LA LOCATARIA", convienen en celebrar el presente contrato de locación, sujeto a las siguientes:

**PRIMERA: OBJETO:** "EL LOCADOR" da en LOCACION a "LA LOCATARIA" y ésta acepta y recibe de conformidad, una oficina Comercial de aproximadamente 72 m<sup>2</sup>, identificada como Local N° 1 del inmueble **ubicado en calle España N° 226, de la ciudad de Salta, Provincia de Salta**, compuesto por: hall de ingreso donde se ubica espacio para recepción con escritorio y silla, dos (2) oficinas y una sala de reunión, baño y cocina; todo con arreglo al detalle de bienes, condiciones de uso y conservación contenido en el instrumento titulado Anexo I, que integra el presente.-----

**SEGUNDA: DESTINO:** "LA LOCATARIA" destinará exclusivamente el inmueble alquilado a su actividad dentro del Plan ENIA (Plan Nacional de Prevención del Embarazo No Intencional en la Adolescencia), estando totalmente prohibido darle otro destino a menos que cuente con la conformidad previa y por escrito de "EL LOCADOR". El cambio o variación de este destino será considerado causal de resolución del contrato, con el derecho para "EL LOCADOR" de solicitar el desalojo del inmueble, con los daños y perjuicios pertinentes. Queda expresamente prohibido a "LA LOCATARIA" ceder a título oneroso o gratuito, total o parcialmente éste contrato, o subalquilar total o parcialmente los ámbitos que se arriendan, quedando incluida en la prohibición la cesión de la mera tenencia del inmueble. Será "LA LOCATARIA" la única responsable de obtener las habilitaciones gubernamentales para la actividad a desarrollar y si hubiera que realizar modificaciones en la UNIDAD LOCADA deberá autorizarlas "EL LOCADOR" y serán a exclusivo cargo y riesgo de "LA LOCATARIA", como también el tiempo el insumido en los trabajos.-----

**TERCERA: TÉRMINO:** La duración total e improrrogable de este contrato es de QUINCE (15) meses a contar a partir del mes de octubre del año 2020 y hasta el día TREINYA Y UNO (31) de diciembre de 2021 o el inmediato día hábil siguiente. Al vencimiento del plazo la UNIDAD LOCADA se restituirá sin interpelación alguna, caso contrario "LA LOCATARIA" pagará como alquileres «extra plazo» una suma mensual equivalente al doble del importe vigente del último mes de alquiler, hasta reintegrar la UNIDAD LOCADA en perfectas condiciones y con la conformidad de "EL LOCADOR".-----

**CUARTA: PRECIO:** El precio de la locación las partes pactan libre y voluntariamente por los siguientes montos mensuales: cuotas 1 a la 15: PESOS VEINTICINCO MIL (\$25.000,00) MÁS IVA VEINTIUN PORCIENTO (21%) PESOS CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA (\$5.250,00), arrojando un valor locativo mensual de PESOS TREINTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA (\$30.250), lo que totaliza la suma de PESOS CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA (\$453.750,00) pagadero a la firma del presente. Los valores de alquileres mensuales descriptos incluyen IVA el cual será a cargo de "LA LOCATARIA". -----

**QUINTA: PAGO Y MORA:** Los alquileres se podrán abonar mensualmente o total por anticipado, de conformidad con la cláusula sexta. Los desembolsos serán efectuados a la cuenta Caja de Ahorro del Banco Macro N° 410009475009358, CBU 2850100640094750093588, a nombre de Héctor Martín Chibán, CUIT 20-18020268-5. "EL LOCADOR" autoriza a la señora María Marcela Zamar, DNI 18.388.896, a otorgar y firmar recibos respectivos a las cobranzas de servicios y otros, así como a realizar trámites de administración y/o tareas relacionadas con el inmueble objeto del presente contrato. Queda establecido que la ADMINISTRADORA tendrá facultades para cursar todas las comunicaciones que hagan al cumplimiento del contrato, incluso las intimaciones que por Ley correspondieran formularse, aceptando "LA LOCATARIA" la validez de los mismos. Los daños y perjuicios, honorarios de abogados y demás gastos que se ocasionen, incluyendo costas judiciales, serán abonados por "LA LOCATARIA". Para el cobro compulsivo por EL LOCADOR de cualquier suma dineraria derivada del CONTRATO, queda aceptado el «procedimiento judicial ejecutivo», que podrá proceder con agregación del CONTRATO, acta de constatación notarial del hecho o acto generador y liquidación de la suma adeudada por contador matriculado. -----

**SEXTA: DESEMBOLSO TOTAL:** Se establece la cláusula opcional para "EL LOCADOR", de solicitar el desembolso total de la locación, la que deberá ser efectiva por escrito dentro de los treinta (30) días de suscrito este contrato, debiendo efectuar "LA LOCATARIA" el pago por adelantado del monto total de la locación que da origen a este CONTRATO. -----

**SEPTIMA: CONSERVACIÓN:** El local cuenta con las respectivas instalaciones eléctricas y sanitarias, todo en buenas condiciones de uso y conservación, debiendo reintegrar "LA LOCATARIA" al finalizar el contrato, todo en similar estado al recibido, salvo el desgaste natural por un uso cuidadoso, deberá repintarlo, caso contrario responderá por los daños y perjuicios que involucran reparar lo averiado y reponer lo faltante. "LA LOCATARIA" tendrá derecho a reclamar a "EL LOCADOR", por medio fehaciente, en el domicilio constituido y en día y horario hábil cualquier desperfecto o daño que observe en el inmueble dentro de los primeros diez (10) días de la firma del contrato. Las reparaciones menores para el buen mantenimiento y conservación del inmueble, tales como destape de cañerías y desagües cloacales, por eventuales obstrucciones que puedan producirse, entre otros mantenimientos menores, serán por cargo exclusivo de "LA LOCATARIA". Además, responderá este último por los daños edilicios que hubiere causado aun tratándose de una ocupación extemporánea, debiendo reparar las mismas

íntegramente La conservación y el mantenimiento del Inmueble objeto del contrato, será de exclusivo cargo de "LA LOCATARIA", la cual no podrá introducir mejoras y/o arreglos en el inmueble que alquila, a menos que tenga la conformidad previa y por escrito de "EL LOCADOR". -----

**OCTAVA: DESPERFECTOS:** "LA LOCATARIA" deberá dar cuenta inmediatamente a "EL LOCADOR" de cualquier desperfecto que sufiere el inmueble ya sea motivado por ella misma o terceras personas; accidentes y/o construcciones linderas.-----

**NOVENA: RESPONSABILIDAD:** "EL LOCADOR" no toma a su cargo ni se hace responsable de ninguna indemnización proveniente del daño emergente del uso del inmueble que por circunstancias fortuitas o causadas, pudieren irrogar daños a "LA LOCATARIA" o intereses propios, a terceros, animales o cosas por causa de accidentes, averías, catástrofes, cortocircuitos, corrosión, derrumbes, deflagraciones, desperfectos, deterioros, estragos, explosiones, fallas, filtraciones, humo, humedades, imperfecciones, incendios, inundaciones, pérdidas, roturas, de cualesquier tipos, incluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor, ya que "LA LOCATARIA" los asume como riesgo propio. "LA LOCATARIA" deberá contratar un seguro de responsabilidad civil que cubra en forma integral las contingencias dañosas a cosas o personas, debiendo endosar la póliza respectiva a favor de "EL LOCADOR", siendo causal de incumplimiento contractual que dentro del primer mes de relación locativa "LA LOCATARIA" no tome dicha cobertura. Queda prohibido a "LA LOCATARIA", así sea transitoria o excepcionalmente, ingresar o depositar en la UNIDAD LOCADA materiales contaminantes, inflamables, tóxicos, riesgosos o peligrosos. Se deja expresamente establecido que "EL LOCADOR" no tiene relación societaria, ni responsabilidad alguna con la actividad a desarrollar por "LA LOCATARIA", por lo que es de exclusiva responsabilidad de "LA LOCATARIA", el incumplimiento de las cargas impositivas, laborales y de seguridad que correspondan a la actividad a desarrollar.-----

**DÉCIMA: IMPUESTOS Y SERVICIOS:** Se encontrará a cargo de "EL LOCADOR" el pago del impuesto de Rentas Municipal, el impuesto Inmobiliario Provincial. Estará a cargo de "LA LOCATARIA" del pago de los siguientes servicios: a) El pago del consumo mensual de energía eléctrica ,b) La contratación y pago de un seguro de incendios del inmueble locado en beneficio de "EL LOCADOR"; c) Y todo otro impuesto y/o servicio público de orden Nacional, Provincial y/o Municipal, o de cualquier empresa privada, que corresponda por el uso y el goce del inmueble por "LA LOCATARIA", incluidos los derivados de habilitaciones municipales y/o provinciales que correspondan para el desarrollo de la actividad comercial de "LA LOCATARIA" existente o a crearse en el futuro. Respecto a cada uno de los servicios a su cargo "LA LOCATARIA" deberá presentar las boletas con los respectivos sellos de pago mensualmente a "EL LOCADOR" o administrador. Al finalizar el contrato o resuelta la relación locativa, "LA LOCATARIA" deberá entregar a "EL LOCADOR" la certificación de LIBRE DEUDA a cada una de las obligaciones que en la presente cláusula se establecen y restituir la titularidad a "EL LOCADOR", de los que fuesen cambiados a su nombre. Si por culpa o negligencia de "LA LOCATARIA", dichos servicios fueran cortados o suspendidos, "LA LOCATARIA" será responsable de todos los gastos que demanden su

rehabilitación, re conexión y/o reemplazo. El incumplimiento del pago total y oportuno de los mismos o su falta de rendición como se establece en esta cláusula, será CAUSAL de RESCISIÓN contractual.-----

**DÉCIMA PRIMERA: INSPECCIÓN:** “LA LOCATARIA” deberá permitir a “EL LOCADOR” que por sí o por terceras personas inspeccionen periódicamente el inmueble para verificar reformas y/o el estado de conservación del mismo en días hábiles en el horario de 08 a 12 y de 16 a 20 Hs., notificando con 48 horas de antelación a EL LOCATARIO.-----

**DÉCIMA SEGUNDA: DESOCUPACIÓN-** Al finalizar este contrato “LA LOCATARIA” deberá entregar el inmueble indefectiblemente y libre de ocupantes. Si no lo hiciere no habrá tácita reconducción y se reputará a los efectos legales como contrato de plazo vencido, sin perjuicio de los derechos de “EL LOCADOR” de hacer uso de las acciones pertinentes e inicial el desalojo. Se deja aclarado que el no ejercicio de las acciones legales que correspondan a “EL LOCADOR”, no significa prórroga del contrato, ni renuncia, ni novación, pudiendo accionar en el momento que lo creyese conveniente.-----

**DÉCIMA TERCERA: ENTREGA:** Vencido el plazo de la locación “LA LOCATARIA” deberá entregar la tenencia del inmueble libre de ocupantes efectos e instalaciones que le pertenezcan, además el inmueble deberá ser pintado (según las especificaciones establecidas en la cláusula Nro.1 del presente contrato) y estar en buenas condiciones de uso, habitabilidad, limpieza e higiene, como así en perfectas condiciones sus herrajes, vidrios, etc. Si el inmueble no es entregado dentro del plazo establecido, “LA LOCATARIA” asume la obligación de abonar a “EL LOCADOR” por todo el tiempo que exceda este contrato una multa del UNO POR CIENTO (1%), por cada día de mora. El hecho de abonar esta penalidad no implica prórroga del contrato, pudiendo “EL LOCADOR” promover el correspondiente juicio por desalojo, condición que “LA LOCATARIA” acepta por todo el tiempo que transcurre desde la iniciación del juicio hasta la total y efectiva desocupación del inmueble. Previa a la entrega del inmueble locado, será responsabilidad de “LA LOCATARIA”, el cumplimiento de las siguientes obligaciones: a) Suscribir el acta de recepción del Inmueble y sus llaves respectivas. b) Exhibir Certificados de Libres Deudas emitidos por las empresas u organismos pertinentes con las constancias de haber abonado los servicios, tasas e impuestos que por este contrato toma a su cargo, durante todo el período de locación. c) Solicitar a la empresa u organismo correspondiente la baja del medidor del consumo eléctrico. El incumplimiento por parte de “LA LOCATARIA” a cualquiera de éstas obligaciones facultará a “EL LOCADOR” a no recibir el inmueble ni las llaves, obligándose “LA LOCATARIA” a abonar a “EL LOCADOR” por el término que exceda este contrato, aparte del alquiler mensual, una compensación que fijan en una suma equivalente al 1% del citado alquiler, por cada día de atraso (art. 790 y ss., Código Civil y Comercial), sin que ello implique una prórroga de contrato, pudiendo “EL LOCADOR”, promover juicio de desalojo.-----

**DÉCIMA CUARTA: INCUMPLIMIENTO:** La falta de cumplimiento de cualquiera de las cláusulas y/o obligaciones emergentes del presente contrato por parte de “LA LOCATARIA” facultará a “EL LOCADOR” a rescindirle; reservándose la misma, el derecho de reclamar por todos los daños o perjuicios causados.

**DÉCIMA QUINTA: DESALOJO:** Si “LA LOCATARIA” diese motivo por cualquier causa a que se le inicie juicio de desalojo, se compromete a pagar desde la iniciación del mismo y hasta que “EL LOCADOR” reciba las llaves del inmueble, una suma igual al doble del importe del alquiler establecido por cada mes que dure la causa. En caso que “LA LOCATARIA” abandonara el inmueble o depositara las llaves judicialmente, se compromete a abonar el alquiler hasta el día en que el juzgado dé la posesión a “EL LOCADOR”. -----

**DÉCIMA SEXTA: RESOLUCIÓN ANTICIPADA:** En caso de que “LA LOCATARIA” quisiera rescindir anticipadamente este contrato, podrá hacerlo aplicándose lo dispuesto en el Art.1221 DEL C.C. y C., en tal sentido goza de 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 a “EL LOCADOR”. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar a “EL LOCADOR”, en concepto de indemnización, la suma equivalente a UN MES Y MEDIO de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de UN SOLO MES si la opción se ejercita transcurrido dicho plazo. “LA LOCATARIA” se obliga a preavisar su voluntad rescisoria con una antelación mínima de (60) días de la fecha en que reintegrará lo arrendado. -----

**DÉCIMA SÉPTIMA: COMUNICACIONES:** Para las relaciones interpartes queda totalmente desechada en forma definitiva e irrevocable la forma oral o verbal, «de palabra» o «de hecho», más la prohíben para cualesquiera estipulaciones o actos contractuales o locativos, Art. 1188 del Cód. Civil y Comercial. -----

**DÉCIMA OCTAVA:** “EL LOCADOR” estipula como condición esencial para la celebración del presente contrato, que “LA LOCATARIA” mantenga cerrada la persiana de la ventana ubicada en el contrafrente del Local arrendado; en orden a que dicha ventana se encuentra al frente, y a escasos metros de distancia, de la ventana del dormitorio de “EL LOCADOR”. “LA LOCATARIA” acepta dicha condición impuesta por “EL LOCADOR”. En consecuencia, las partes convienen que el incumplimiento a la condición antes referida, y previo requerimiento tendiente a revertir tal incumplimiento, constituye causal de rescisión del presente contrato por exclusiva culpa de “LA LOCATARIA”. -----

**DÉCIMA NOVENA: GARANTÍAS:** A) *DEPÓSITO.* 1- Como depósito en garantía y para responder por el incumplimiento a cualesquiera obligaciones, logrando un resarcimiento inmediato de montos dinerarios a su cargo, “LA LOCATARIA” hizo entrega a “EL LOCADOR”, durante el vínculo contractual anterior al presente, de la suma de PESOS VEINTE MIL (\$20.000,00). Con la celebración del presente contrato, integra la suma de PESOS CINCO MIL (\$ 5.000), completando la suma de PESOS VEINTICINCO MIL (\$25.000), que no devengará interés y servirá el presente de suficiente recibo. 2- “LA LOCATARIA” no podrá imputar este depósito en garantía a pagar alquileres u otras obligaciones corrientes devengadas durante el plazo del CONTRATO. 3- “EL LOCADOR” estará sólo obligado a devolverlo contra la restitución de la UNIDAD LOCADA al finiquito y total cumplimiento por “LA LOCATARIA” de sus obligaciones. -----

**VIGÉSIMA:** Domicilios y Jurisdicción- Para todos los efectos legales del Contrato las partes se someten a la Jurisdicción de los Tribunales Federales en lo Contencioso Administrativo con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con renuncia expresa a cualquier otro fuero y jurisdicción que pudiera corresponderles en función de cualquier circunstancia. LAS PARTES fijan sus domicilios en los arriba mencionados donde serán válidas todas las notificaciones que allí se formulen. -----

**VIGÉSIMA PRIMERA: CORRETAJE INMOBILIARIO:** Las partes reconocen la intervención en acordar este contrato de alquiler de la firma Inmobiliaria Juan Ignacio Daives, en la persona de Juan Ignacio Daives, CUIT 20- 26345558-2, por lo que le será pagada por “LA LOCATARIA”, la suma de PESOS VEINTICINCO MIL (\$25.000,00), en concepto de honorarios inmobiliarios. Dicho importe no incluye IVA el cual será a cargo de “LA LOCATARIA”. -----

**VIGÉSIMA SEGUNDA: SELLADO DE LEY:** El Impuesto a los sellos correspondiente al presente contrato será abonado de manera exclusiva pro “LA LOCATARIA”. -----

**VIGÉSIMA TERCERA:** En prueba de conformidad se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Salta, Provincia de Salta, República Argentina, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de 2020

ANEXO I DE CONTRATO DE LOCACIÓN CELEBRADO ENTRE EL SEÑOR HÉCTOR MARTÍN CHIBÁN, POR UNA PARTE COMO LOCADOR; Y POR EL MINISTERIO DE SALUD, EN EL MARCO DEL PROYECTO ARG/17/011 COMO LOCATARIA.-

1.- SALA DE ESPERA: dos artefactos grandes con bipines empotrados en techo, cinco artefactos pequeños con bipines empotrados en techo, una puerta de Blindex, un mural sobre pared norte, un escritorio de fórmica con patas de hierro, piso de cemento alisado, un sensor de alarma y pintura de paredes y techo. Todo ello en perfecto estado de conservación y funcionamiento; con excepción de la alarma, la cual no funciona.-

2.- OFICINA 1 (a la calle): persiana blanca desmontable sobre ventana; una mesada de mármol con pileta; una mesada de mármol con estantes bajo mesada; dos apliques de iluminación sobre pared de porcelanato, cuatro artefactos grandes con bipines empotrados en techo, tres artefactos con dicroicas empotrados en techo; piso de cemento alisado y porcelanato; un sensor de alarma y pintura de paredes y techo. Todo ello en perfecto estado de conservación y funcionamiento.-

3.- PASILLO QUE UNE OFICINA 1 CON OFICINA 2: dos artefactos grandes con bipines empotrados en techo; piso de cemento alisado y pintura de paredes y techo. Todo ello en perfecto estado de conservación y funcionamiento.-

4.- OFICINA 2: mesada de mármol con mueble bajo mesada de fórmica (3 cajones y 3 puertas); dos estantes de vidrio; mesada de mármol con mueble bajo mesada de fórmica sobre pared oeste; cinco artefactos con dicroicas empotrados en techo; tres artefactos empotrados en techo, los que usan dos lámparas de bajo consumo cada uno (actualmente, tienen una lámpara cada uno); piso y pared oeste de porcelanato; pintura de paredes y techo. Todo ello en perfecto estado de conservación y funcionamiento.-

5.- KITCHENET: una mesada de fórmica; kitchenet de dos hornallas; pileta con canilla; un mueble bajo mesada revestido de fórmica con: dos puertas con cajones y estantes y una heladera; horno de microondas; un calefón marca Volcán; tres repisas de madera sobre paredes; un artefacto portalámpara empotrado en techo con lámpara bajo consumo; pared revestida en mosaico; piso de granito; pintura del techo. Todo ello en perfecto estado de conservación y funcionamiento.-

6.- BAÑO: inodoro con mochila; bidet; lavatorio con pedestal, botiquín empotrado de tres puertas con sus respectivos espejos; jabonera; porta papel higiénico; artefacto portalámpara empotrado en techo con foco común; pintura de techo. Todo ello en perfecto estado de conservación y funcionamiento.-

7.- PASILLO QUE UNE OFICINA 2 - BAÑO - KITCHENET: tres artefactos portalámparas empotrados en techo con lámparas bajo consumo; comando del sistema de alarma; comando del sistema de aire





República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional  
2020 - Año del General Manuel Belgrano

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico**

**Número:**

**Referencia:** Contrato de Locación - Proyecto ARG/17/011

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 8 pagina/s.