Por la presente se hace constar que con fecha 20 de Abril de 2023, se registraron las firmas de la señora ANDREA CARINA SKAMELKA GIORDANO, Documento Nacional de Identidad número 18.764.105, y de los señores : BERNABE JOSE CARBONELL, Documento Nacional de Identidad número 11.065.660, ANGEL EDUARDO SANCHEZ, Documento Nacional de Identidad número 21.320.211, que fueran estampadas en el instrumento de CONTRATO DE LOCACION registradas en el LIBRO N° ……………... , Folio ………..….. , que fuera asignado a la Escribana Titular del Registro Notarial N° ……….., Escribana …………………………………..……………, con sede en la Ciudad de Yerba Buena, Tucumán, en ……………...

Para el interesado se expide la presente Constancia en la Ciudad de Yerba Buena, Departamento Yerba Buena Provincia de Tucumán, a los 20 días de Abril del año 2023.- CONSTE.

Provincia de Tucumán, en adelante denominado en adelante eL LOCADOR por una parte; y por otra parte, l a Sra. ANDREA CARINA SKAMELKA GIORDANO, D.N.I. 18.764.105, CUIT N° 27-18764105-0, argentina, mayor de edad, con domicilio en Avenida Constitución N° 2800 - Lote 4 de la ciudad de Taff Viejo, Provincia de Tucumán, en adelante denominados LA LOCATARIA; y el Sr. ANGEL EDUARDO SANCHEZ, D.N.I. 21,320.211, CUIT N° 20-21320211-2, argentino, mayor de edad, con domicilio en Av. Ejército del Norte N° 648 - Dpto. 2 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, Provincia de Tucumán, en adelante denominado EL FIADOR; acuerdan celebrar el presente contrato de locación inmobiliaria de vivienda, el que se regirá por la legislación de fondo y las siguientes cláusulas.

PRIMERA. OBJETO: 1.- El Locador da en locación y la Locataria recibe en tal carácter y de plena conformidad, un inmueble ubicado en calle Frías Silva N° 860 de la ciudad de Yerba Buena, Provincia de Tucumán, inscripto en el Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán, bajo el número de padrón: 581273, en adelante denominada UNIDAD LOCADA. 2.- La Unidad Locada está compuesta principalmente por: Acceso al garaje cubierto, Living comedor, Cocina comedor, Tres dormitorios, Dos baños, Jardín al fondo, Dependencia de servicio, Baño de servicio y Lavadero. 3.- Tanto la Unidad Locada, como las cosas incorporadas separables, se entregan en perfecto estado de conservación, instalación y funcionamiento, lo que es de conocimiento de los Locatarios por haber inspeccionado la Unidad y se compromete a restituirla en la misma condición en que ahora la recibe, caso contrario responderán por los daños y perjuicios, que involucran reparar lo averiado, reponer lo faltante más los alquileres perdidos, por el lapso insumido en reparaciones.---

SEGUNDA. DESTINO: Según lo convienen ambas partes, la Unidad Locada deberá ser utilizada por La Locataria para su vivienda personal y de su grupo familiar, conditio sine qua non de este contrato, quedando perfectamente aclarado que el cambio de destino, sin autorización expresa, fehaciente y por escrito de El Locador, será causa inapelable de rescisión imputable a Los Locatarios.

TERCERA. DURACIÓN: El plazo contractual fijo e improrrogable será de 36 (treinta y seis) meses, el cual comenzará a partir del día 01 de Abril de 2023, con vencimiento indefectible el 30 de Abril de 2026 Vencido el plazo de duración de este contrato, la Locataria deberán restituir la Unidad Locada libre de todo ocupante, sin interpelación alguna, no existiendo opción de ninguna naturaleza para su prolongación, sin previo consentimiento por escrito de El Locador....

CUARTA. PRECIO DEL ALQUILER: El precio total de la locación se establece en la suma total de $9.794.304,- (pesos nueve millones setecientos noventa y cuatromil trescientos cuatro) a cargo de Los Locatarios, siendo los alquileres pagaderos del día 01 al 10 de cada mes, por mes adelantado, en dinero en efectivo, y de la siguiente manera: a) Desde el día 01/04/2023 al 30/09/2023, la suma de $100.000.- (Pesos Cien mil) mensuales, b) Desde el día 01/10/2023 al 31/03/2024 la suma de $140.000.-/Pesos ciento cuarenta mil, c) desde el día 1/4/2024 al 30/9/2024 la suma de $196.000.-/Pesos ciento noventa y seis mil, d) desde el día 1/10/2024 al 31/3/2025 la suma de $274.400.-/ Pesos doscientos setenta y cuatro mil cuatrocientos, e) desde el día 1/4/2025 al 30/9/2025 la suma de $ 384,160.-/ Pesos trescientos ochenta y cuatro mil ciento sesenta, y f) desde el día 1/10/2025 al 31/03/2026 la suma de $537,824.-/ Pesos quinientos treinta y siete mil ochocientos veinticuatro.

QUINTA. locativo surgido de. la cláusula precio del presente contrato resulta sustaca diferente al de la realidad locativa del momento, las mismas de común acuerdo fijaran el nuevo valor locativo, en caso de no llegar a un acuerdo, las partes se someterán al arbitraje del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Tucumán, cuya decisión será inapelable e

integrara el contenido contractual a los efectos de su ejecución judicial.-

SEXTA. MORA: El alquiler que no fuera abonado por Los Locatarios hasta el día 10 de cada mes, devengará un interés a favor de El Locador del 2% (dos por ciento) por cada día de demora sobre el monto del alquiler. El mismo se aplicará al momento de la cancelación de lo adeudado, no estando obligado El Locador a recibir ni aceptar ningún pago, si antes no es abonado el interés en su totalidad. En caso que Los Locatarios adeuden dos períodos de alquiler de la Unidad Locada, El Locador queda habilitado a iniciar acción judicial de desalojo en contra de aquel, preintimandolo a pagar la suma adeudada en un plazo de 10 (diez) días corridos a partir de la recepción de la intimación, consignando en la misiva el lugar de pago

SEPTIMA. CONSERVACIÓN: La Locataria puede usar y gozar de la Unidad Locada conforme a derecho y exclusivamente para el destino correspondiente. No puede variarla aunque ello no cause perjuicio a El Locador. La Locataria debe mantener la casa y conservarla en el estado en que la recibio. No cumple con esta obligación si la abandona sin dejar a ninguna persona a su cuidado, por cuanto está en juego el riesgo sobre los bienes, que quedan descuidados y sometidos a los riesgos propios que pueden provenir de una multiplicidad de factores. La Locataria responde por cualquier deterioro causado a la Unidad Locada, incluso por visitantes ocasionales, pero no por acción de El Locador o sus dependientes; asimismo responde por la destrucción de la casa por incendio no originado por caso fortuito.

OCTAVA. MEJORAS: Toda ornamentación, modificación o mejora a la Unidad Locada, sean estas necesarias o voluntarias, quedan prohibidas, salvo conformidad previa y por escrito de El Locador. Si tales modificaciones o mejoras fueran aprobadas por El Locador de acuerdo a lo establecido, al término de la locación accederán en beneficio de la Unidad Locada desde su construcción y sin indemnización alguna, salvo la decisión en contrario, en cuyo caso Los Locatarios se comprometen a retirar totalmente lo realizado y a restituir lo anteriormente existente a su exclusivo costo, antes de abandonar la Unidad Locada. La Locataria libera a El Locador de pagar cualesquiera mejoras, así fueren necesarias y/o urgentes y las asumen a su cargo. Los Locatarios renuncian a todo derecho de repetición y/o retención contra El Locador por mejoras y las que eventualmente hicieren.--

NOVENA. DAÑOS: 1.- El Locador no responderá por los daños y perjuicios que sufra La Locataria 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 cualesquier tipos, incluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor, ya que Los Locatarios los asumen como riesgo propio, quedando liberada El Locador de las obligaciones de los artículos 1200 a 1204 del Código Civil y Comercial (Sección 4ª, Efectos de la locación, Parágrafo 1°, Obligaciones del locador). 2.-

Ratifica La Locataria que asume absoluta y exclusivamente el «caso fortuito» y la «fuerza mayor», eximiendo a El Locador por ellos. 3.- Queda prohibido a La Locataria, asi sea transitoria o excepcionalmente, ingresar o depositar en la Unidad Locada, materiales contaminantes, inflamables, tóxicos, riesgosos o peligrosos. 4.- La Locataria se compromete a respetar las buenas reglas de convivencia, por lo que queda prohibido realizar en la propiedad locada, cualquier acto contrario a las normas legales vigentes, como producir desórdenes, ruidos molestos o cualquier disturbio que afecte a los vecinos o comprometan el nombre de El Locador y/o propietario, en cuyo caso, queda facultada El Locador, para solicitar el auxilio de la fuerza pública si lo considere necesaria, teniendo además pleno derecho en tal caso, a requerir a La Locataria la rescisión del contrato y desocupación de la propiedad en el término de 24 horas, pudiendo El Locador sin más trámites, disponer libremente de la propiedad. También está autorizada para percibir y/o retener del Depósito de Garantía, el importe correspondiente para cubrir cualquier multa que cualquier entidad pública apliquen por cualquiera de los motivos mencionados....

DECIMA. CARGAS: Será a cargo de La Locataria el pago del servicio de Electricidad (EDET - Servicio número 168720) incluido el costo de instalación del correspondiente, Gas (Gasnor - N° 6000792), Agua (SAT - N° 16402818), y otro servicio cuya instalación pueda solicitar (TV por cable, Teléfono y/o internet, etc.), e impuesto municipal (CISI – Padrón N° 581273). Asimismo, El Locador se hará cargo del pago del impuesto inmobiliario (DGR). En todos los casos que corresponda, La Locataria deberán entregar los comprobantes de pago de los servicios e impuestos dentro de los 10 (diez) días posteriores presentando los originales de pago. Queda establecido que los montos correspondientes a servicios, no integran el precio de la Locación fijado en la cláusula cuarta y por lo tanto deberán ser abonados por Los Locatarios en los plazos de vencimiento y hasta la fecha de desocupación. La falta de pago de cualquiera de esos importes autorizará a El Locador a no recibir el valor del alquiler si no acreditan haberlos abonado.

DECIMA PRIMERA. TRASMISIONES: Queda expresamente PROHIBIDO cualesquiera sublocación y/o trasmisión, parcial o total, transitoria o permanente, gratuita u onerosa y en general, a todo título y el cambio del destino habitacional.

DECIMA SEGUNDA. RESTITUCION DE LA UNIDAD - LIMPIEZA Y PINTURA: La obligación de restituir la Unidad Locada al término de la presente Locación, se operará de pleno derecho, por el mero vencimiento del plazo estipulado y sin necesidad de requerimiento alguno. Los Locatarios además deberán: a) Estar al día en el pago del alquiler; b) Devolver la Unidad Locada en las misma condición general en que la recibieron, es decir, limpia íntegramente y con todas las paredes pintadas, quedando en óptimas condiciones de habitabilidad; c) Devolver las instalaciones mobiliarias, eléctricas, de agua potable y sanitarias en las mismas condiciones de uso y funcionamiento en que las recibió; d) En el supuesto de corte del servicio de gas (o agua en su caso), La Locataria se obliga a pagar en el acto de restitución de la Unidad Locada, las sumas de dinero que en ese momento cobraren las empresas prestatarias de esos servicios para su reconexión, en las condiciones que fueron recibidos por Los Locatarios. e) Si en el hipotético caso que al término de la presente locación, La Locataria no entregaran a El Locador la Unidad Locada completamente limpia y con todas sus paredes pintadas, El Locador automáticamente contratará a un servicio de limpieza y a un pintor, utilizando el depósito en garantía abonado por Los Locatarios para asumir dichos gastos. La Locataria queda obligada y se compromete a que en caso de no resultar suficiente el monto total del depósito en garantía para solventar los gastos de los trabajos a realizar, abonarán a El Locador la diferencia necesaria para la terminación correspondiente. f) Los Locatarios deberán comunicar a El Locador, la fecha y hora en que le hará entrega de la Unidad Locada, ya sea ello como consecuencia del vencimiento del plazo contractual o por cualquier otro motivo que conlleve la obligación de Los Locatarios de restituir la Unidad Locada a El Locador. La constancia que La Locataria devolvio la tenencia del inmueble locado, totalmente desocupado, libre de todo habitante y que hicieron entrega de las llaves, deberá justificarse mediante documento escrito, emanado de El Locador, no admitiéndose otro medio de prueba. Hasta la fecha de dicho documento, los alquileres, intereses moratorios, punitorios y cualquier otro concepto que correspondiere, continuarán devengándose a cargo de La Locataria...

DECIMA TERCERA. RESOLUCION DE CONTRATO: 1.- Imputable a La Locataria:

La falta de pago de dos mensualidades consecutivas o el incumplimiento por parte de La

Locataria de cualquiera de las cláusulas de este instrumento, en especial la segunda y la cuarta, producirá la resolución del contrato siendo imputable a La Locataria, facultando a El Locador para promover la acción judicial de desalojo y asimismo el derecho de reclamar el cobro de todas las sumas adeudadas originadas en cualquiera de la cláusulas de este contrato por vía ejecutiva, conforme lo establecido por el Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Tucumán, todo ello sin necesidad de interpelación previa alguna, La mora se produce automáticamente, sin necesidad de requerimiento o interpelación de ninguna especie (art. 886 C.C.), pudiendo El Locador utilizar la vía ejecutiva para el cobro de alquileres, tributos y/o cualquier otro crédito que se origine en el presente contrato. 2.- Resolución anticipada: El contrato de locación podrá ser resuelto anticipadamente por La Locataria: Si han transcurrido seis meses de la relación locativa, debiendo en tal caso, notificar en forma fehaciente su decisión a El Locador con un preaviso de 20 días corridos. Si hace uso de la opción resolutiva en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberán abonar a El Locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de locación al momento de desocupar la Unidad Locada, y la de un mes si la opción se ejercita transcurrido dicho plazo. En ambos casos, el mes de alquiler será el que resulte de aplicar la cláusula cuarta del presente contrato.-

DÉCIMA CUARTA. FIANZA: 1.- Afianzando todas las obligaciones contractuales y extracontractuales que nacieren del presente relación para La Locataria, hasta la restitución de la Unidad Locada, con conformidad de El Locador, asume como FIADOR y principal pagador de todas las obligaciones emergentes de este contrato, que lleva implícita la solidaridad y carencia de los beneficios de excusión, división y preinterpelación, el Sr. ANGEL EDUARDO SANCHEZ, D.N.I. 21.320.211, CUIT N° 20-21320211-2, con domicilio en Av. Ejército del Norte N° 648 - Dpto. 2 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, Provincia de Tucumán. 2.- Las responsabilidades de El Fiador abarcará también la responsabilidad civil hacia terceros, que puedan surgir para La Locataria derivada de esta locación. 3.- Sustitución de fiadores: En caso de insolvencia, hechos o actos dolosos o fraudulentos, pérdida de capacidad, sea de hecho o de derecho, defunción (fallecimiento), y/o, cuando exista disminución del patrimonio original de El Fiador, El Locador podrá exigir su sustitución, por quien reúna las cualidades pretendidas del sustituido. 4.- La Locataria cumplirá la exigencia en el plazo máximo de quince (15)días corridos, fenecido el plazo e incumplida la obligación, El Locador podrá rescindir este DECIMA QUINTA. ACTOS EXCLUSIVAMENTE ESCRITOS: 1.- Ambas partes declaran y se obligan, en forma definitiva, irrevocable y como condición indispensable de esta locación, que todos los actos jurídicos únicamente se perfeccionarán por escrito y ninguno en forma oral o verbal, vedando en especial, cualesquiera prórrogas y / o nuevos contratos, sobre esta Unidad Locada, fuera de los escritos y firmados, por las partes obligadas. 2.- Si una vez vencido el plazo acordado en el contrato, Los Locatarios pretendieren quedarse en la Unidad Locada, invocando "locación verbal", "de palabra" o "de hecho, abonarán una multa diaria a favor de El Locador de US$60.- (dólares estadounidenses sesenta) por cada día de demora, sin perjuicio de que no implicará consentimiento de El Locador a la ocupación, y quedará facultado para reclamar esos montos e iniciar las acciones legales respectivas, como la de desalojo. La eventual recepción de pagos totales o parciales durante la continuación de la locación fuera del plazo no altera lo aquí pactado. 3.- Por la importancia de las obligaciones asumidas en esta cláusula, se la destaca y la consienten en especial, como prueba de la preferente prudencia, en su lectura y aceptación.-

DÉCIMA SEXTA. TRIBUTOS: El pago de impuesto de sellos, timbrado o de otra índole que gravare este contrato, serán asumidos en su totalidad por La Locataria.

DECIMA SEPTIMA. MANTENIMIENTO DE CALEFON: Será a cargo de La Locataria el mantenimiento y/o limpieza del calefón que se encuentra instalado en la Unidad Locada, el cual deberá ser revisado por un técnico especializado en la materia, una vez cada seis meses desde el comienzo del año calendario del presente contrato. En caso que La Locataria no contaran con una persona idónea para el trabajo en cuestión, El Locador contratará a una persona competente y de su confianza, a fin de que éste lleve a cabo el servicio de mantenimiento y limpieza en cuestión, siendo a cargo de La Locataria el pago de la totalidad de los gastos que insuma dicho trabajo, y bajo su exclusiva responsabilidad.

DECIMA OCTAVA. DEPOSITO DINERARIO EN GARANTIA: Para garantizar el pago inmediato de los servicios y demás obligaciones que quedarán pendientes al final de la locación, Los Locatarios entregan a El Locador, en este acto, la suma de $27.000.- (Pesos Veintisiete Mil), cual no devengará intereses y es recibido por El Locador, sirviendo el presente de suficiente recibo. Dicho depósito será devuelto sin interés alguno y en efectivo por El Locador al término de la Locación, en un plazo de hasta 60 (sesenta) días de finalizado el presente contrato, una vez verificado el buen cumplimiento de Los Locatarios de todas las obligaciones asumidas en el mismo. Se prohíbe a Los Locatarios imputar el Depósito Dinerario en Garantía, al pago de alquileres, tributos, servicios y en general a cualesquiera obligaciones, anteriores a la restitución de la Unidad Locada de conformidad.

DECIMA NOVENA. LITIGIOS - TRIBUNAL COMPETENTE: Para el caso de litigio, ambas partes y el fiador, se someterán a la competencia judicial de los tribunales ordinarios de la ciudad de San Miguel de Tucumán, renunciando al Fuero Federal o cualquier otro que pudiere corresponder en su caso. Asimismo, también renuncian al derecho procesal de "recusación sin expresión de causa", del juez que deba entender en caso de litigio.--

VIGESIMA. DOMICILIOS CONSTITUIDOS: Las partes constituyen domicilios especiales, donde tendrán eficacia todas las notificaciones sean judiciales o extrajudiciales derivadas del presente contrato, mientras la parte que lo modifique no notifique fèhacientemente de ello a la otra, de la siguiente manera: a).- El Locador en calle frias Silva N° 870 de la ciudad de Yerba Buena, Provincia de Tucumán; b).- La Locataria en calle Frías Silva N° 860 de la ciudad de Yerba Buena, Provincia de Tucumán; c).- El Fiador en Av. Ejército del Norte N° 648 - Dpto. 2 de la ciudad de San Miguel de Tucumán,Provincia de Tucumán.

Previa lectura y ratificación, se suscriben de conformidad, dos (2) juegos de ejemplares de igual tenor y a similar efecto de este contrato, recibiendo un ejemplar cada parte.

Celebrado en la ciudad de San Miguel de Tucumán, a los 20 días de Abril del año 2023.

INVENTARIO - FRIAS SILVA N° 860 - YERBA BUENA - TUCUMAN

Living comedor con Orbis Calorama. Un mueble empotrado. Artefactos de iluminación (2 de tres tulipas y 2 de dos tulipas)

Cocina comedor con muebles bajo mesada y alacena con calefón marca Longvie. Extractor marca Spar. Cocina marca Patrick. Un ventilador.

Dormitorio 1: Un ventilador. Placard competo. Artefacto de iluminación (no tulipa)

Dormitorio 2: Un ventilador. Un orbis calorama. Placard completo. 1 lámpara con tulipa.

Dormitorio 3: Un ventilador. Placard completo. Artefacto de iluminación dos tulipas (una

Sin)

Baño 1: tulipa doble y espejo

Baño 2: tulipa doble.