***Informe de Valoración del Inmueble Ubicado en Avenida Néstor Kirchner 3297, San Miguel de Tucumán***

Ubicación Estratégica

El inmueble se encuentra emplazado en una esquina privilegiada, sobre Avenida Néstor Kirchner, una de las arterias más relevantes de San Miguel de Tucumán. Esta ubicación combina un flujo vehicular elevado con un constante tránsito peatonal, generando una exposición excepcional para cualquier tipo de actividad comercial.

La propiedad se beneficia de la cercanía con polos comerciales clave, como el Hipermercado Libertad, y de la conectividad proporcionada por más de 8 líneas de transporte público que transitan la avenida cada 30 minutos, en un rango horario de 6:00 a 00:00 horas. Con una capacidad estimada de 20 pasajeros por unidad, el flujo acumulado diario es de aproximadamente 7.920 personas, sumando un impacto significativo a la actividad en la zona.

Características Técnicas del Inmueble

De acuerdo con las mediciones realizadas, el terreno tiene una superficie total de 200 m², con las siguientes dimensiones:

Frente y contrafrente: 10 metros.

Largo: 20 metros.

Superficie cubierta: Espacios versátiles ideales para actividades comerciales, complementados con áreas exteriores funcionales.

Linderos:

Norte: Terreno Calle Rondeau.

Sur: Avenida Roca.

Este: Lote 12.

Oeste: Calle pública Lidoro Quinteros.

Descripción Estructural

El inmueble cuenta con una edificación sólida, a pesar de contar con una antigüedad aproximada de 45 años. La estructura se encuentra firme y en condiciones de ser adaptada para diversos usos. Su disposición incluye:

Jardín delantero: 10 x 3,5 metros, habilitado como garaje con rejas metálicas de acceso.

Habitaciones: Tres espacios principales con superficies de entre 4,5 x 4,5 m y 3,5 x 3,5 m, con pisos de cemento alisado y mampostería en buen estado.

Baño: Espacio funcional de 2 x 2 m con equipamiento básico.

Galerías: Una principal de 6 x 6 m y otra auxiliar de 2,5 x 2 m, que permiten múltiples posibilidades de uso.

Acceso secundario: Una puerta metálica conecta con calle Lidoro Quinteros, complementando el flujo vehicular y peatonal.

Proyección Comercial y Valor Estratégico

El entorno del inmueble, caracterizado por su alta afluencia de personas y la multiplicidad de servicios en la zona, lo convierte en una opción ideal para inversiones comerciales. Su ubicación acentúa su capacidad para transformar un pequeño emprendimiento en una pequeña pyme, aprovechando la visibilidad y accesibilidad que garantiza la avenida.

Más allá de las características de la edificación, su firmeza estructural y la ubicación estratégica aseguran un gran potencial para desarrollos que requieran exposición constante al público, como comercios, oficinas o establecimientos de servicios.

Valor estimado:

Superficie total: ... m².

Precio por m² estimado: ....

Valor total: ....

Proyección parcial (205 m²):

Precio por m² estimado: ....

Valor parcial: ....

Ventajas Estratégicas

Conectividad excepcional: La propiedad cuenta con acceso directo desde una avenida de alto tránsito y con múltiples líneas de transporte público que garantizan un flujo constante de clientes potenciales.

Entorno comercial dinámico: La proximidad a importantes centros de consumo, como el Hipermercado Libertad, asegura una afluencia continua de usuarios provenientes de diversas áreas urbanas.

Versatilidad estructural: La distribución interna y externa del inmueble permite adecuarlo fácilmente a necesidades específicas, potenciando su valor funcional.

Exposición privilegiada: La combinación de un flujo peatonal y vehicular significativo, junto con la alta visibilidad de su ubicación, refuerza su atractivo para actividades comerciales de diversa índole.

Potencial de crecimiento: La ubicación estratégica de esta propiedad es un factor clave para que emprendimientos pequeños puedan evolucionar a empresas más consolidadas, como pymes.

Conclusión

Esta propiedad se destaca no solo por su ubicación estratégica y su exposición natural al flujo constante de personas, sino también por la firmeza de su edificación, la cual conserva un excelente potencial a pesar de su antigüedad. La sinergia entre su ubicación y el entorno comercial inmediato asegura una oportunidad de inversión altamente rentable y con amplio potencial de desarrollo, permitiendo transformar un negocio inicial en un proyecto comercial de mayor envergadura.

**CONTRATO DE LOCACION**

**PRIMERA: PARTES CONTRATANTES**

PARTE LOCADORA: ELBA DEL VALLE MONTEIRO, argentina, mayor de edad, viuda, D.N.I. N° 5.576.779, C.U.I.T. N° 27-05576779-9, con domicilio en la calle Lídoro Quinteros N° 880 Casa 1, de la ciudad de San Miguel de Tucumán. -----------------------------------------------------------------------

PARTE LOCATARIA: ANDREA VIVIANA SCHAMMAS DE GILL, argentina, mayor de edad, casada, D.N.I. N° 18.432.003, C.U.I.T. N° 27-18432003-2, con domicilio en calle Bolívar N° 180, de la ciudad de San Miguel de Tucumán. -------------------------------------------------------------------------------

Las partes convienen en celebrar el presente contrato de locación, el que se regirá por las cláusulas que se detallan a continuación: -------------------------------------------------------------------------------------

**SEGUNDA: OBJETO** La PARTE LOCADORA da en locación a la PARTE LOCATARIA un inmueble de su propiedad, ubicado en Avenida Néstor Kirchner N° 3.297, en la ciudad de San Miguel de Tucumán, con una superficie total de 200,25 m², delimitado al norte y este por un terreno lindero al sur por Avenida Néstor Kirchner y al oeste por la calle Lídoro Quinteros. El inmueble tiene una antigüedad aproximada de 45 años y cuenta con los servicios básicos de agua corriente, energía eléctrica y cloacas. La propiedad está compuesta por 4 (cuatro) sectores comunicados entre sí e independientes, de los cuales 2 (dos) poseen puertas de entrada y salida individuales, un baño, un patio con galería, un garaje y un jardín delantero, donde se encuentra instalado un cartel publicitario (en adelante, “EL CARTEL”). ---------------------------------------------------------------------------------------

Las superficies cubiertas suman **88,65 m**², están conformadas por un baño de 2,5 x 1,3 m (3,25 m²), con piso y paredes rústicas, sin ducha ni bidet; el Sector 1, de 2,8 x 8 m (22,40 m²), con pisos de cemento alisado, mampostería pintada y una puerta metálica que conecta con calle Lídoro Quinteros; el Sector 2, de 6 x 5 m (30,00 m²), con piso de cemento rústico, sin ventanas ni puertas; y el Sector 3, de 6 x 5,5 m (33,00 m²), con piso de cemento rústico, sin ventanas y con una puerta metálica que da acceso al patio. Toda la superficie cubierta está construida con chapa y techo de Telgopor. Por su parte, las superficies descubiertas totalizan **111,60 m²**, incluyen una Galería Oeste de 2,8 x 1,5 m (4,20 m²), con piso de cemento rústico; un patio central de 8 x 7,8 m (62,40 m²), con piso de cemento rústico y una puerta metálica que conecta con la calle Lídoro Quinteros; y una galería/cochera de 10 x 4,5 m (45,00 m²), también con piso de cemento rústico. --------------

La PARTE LOCATARIA declara haber inspeccionado el inmueble con anterioridad a la firma del presente contrato, encontrando todos los elementos en correcto estado de funcionamiento y conservación, lo cual acepta en conformidad. ------------------------------------------------------------------

La conservación de desperfectos menores ocasionados por el uso habitual será responsabilidad de la PARTE LOCATARIA, quien deberá informar de inmediato a la PARTE LOCADORA sobre cualquier daño que afecte el inmueble. La PARTE LOCADORA tendrá la obligación de repararlo en un plazo máximo de 10 días hábiles, salvo en casos de riesgos urgentes para la seguridad, en cuyo caso deberá actuar de inmediato. La PARTE LOCADORA podrá realizar inspecciones periódicas al inmueble para constatar su estado de conservación, previa coordinación con la PARTE LOCATARIA -------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**TERCERO EL CARTEL** La LOCATARIA tendrá el uso exclusivo del cartel publicitario fijo ubicado en el jardín delantero de la propiedad. Dicho cartel se encuentra instalado mediante columnas metálicas ancladas al terreno con cemento, en posición vertical y transversal, con una altura de 3 metros y dimensiones de 3 metros de alto por 7 metros de ancho. Este uso exclusivo comprende la posibilidad de utilizar el cartel únicamente para fines comerciales relacionados con las actividades desarrolladas en el inmueble locado. --------------------------------------------------------------

La LOCATARIA no podrá subarrendar, ceder ni delegar el uso del cartel a terceros sin la autorización previa y por escrito de la LOCADORA. Queda expresamente prohibido el uso del cartel para actividades que contravengan normas legales aplicables, afecten la seguridad del inmueble o pongan en riesgo la integridad de terceros. ---------------------------------------------------------------------

En caso de que la LOCATARIA desee realizar alguna modificación estructural, instalar elementos adicionales en el cartel o proceder a su reparación, deberá notificar previamente a la LOCADORA, quien podrá autorizar tales acciones. Los costos de mantenimiento, conservación y reparación de desperfectos que se produzcan durante el uso exclusivo del cartel serán asumidos íntegramente por la LOCATARIA, quien deberá garantizar que el estado de este sea restituido a su condición original al finalizar el contrato, salvo el desgaste normal por uso autorizado. ----------------------------

La LOCATARIA y deberá cumplir con todas las normativas vigentes en materia de publicidad, seguridad y/o impositivas. Al término del contrato, la LOCATARIA deberá devolver el cartel en perfecto estado de funcionamiento y conservación, conforme al inventario y documentación gráfica realizada al inicio de la relación contractual. ---------------------------------------------------------------------

**CUARTO: DURACION**: Este contrato tendrá una duración de 36 (treinta y seis) meses, a partir del día 01 de enero de 2025, operando su vencimiento el día 31 de diciembre de 2028. ------------------

La renovación del contrato queda sujeta exclusivamente a la decisión de la LOCADORA. Esta deberá notificar por escrito a la LOCATARIA su decisión de renovar o no el contrato con una antelación mínima de 30 días al vencimiento, sin que la permanencia o antigüedad de la LOCATARIA constituya un derecho automático a su prórroga. Si la LOCADORA no realiza dicha notificación en el plazo estipulado, se entenderá que no existe intención de renovar el contrato. ---

Al finalizar el contrato, la LOCATARIA deberá restituir el inmueble en las mismas condiciones jurídicas y materiales en las que fue recibido, salvo el desgaste normal por uso. -----------------------

**QUINTO: PRECIO:** A partir del mes de enero de 2025, el valor del alquiler se establece en la suma de PESOS Cuatrocientos ochenta y cinco mil seiscientos seis con noventa y tres centavos **($485.606,93)**. ---------------------------------------------------------------------------------------------------------

Desde el mes siguiente (febrero de 2025) en adelante, este monto será ajustado mensualmente conforme al Índice de Precios al Consumidor (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), utilizando como referencia el índice correspondiente al segundo mes anterior al mes en curso (por ejemplo, para febrero de 2025 se tomará el IPC de diciembre de 2024). ---------

En caso de que el IPC registre un valor negativo, el precio del alquiler permanecerá invariable en el último importe indexado, hasta que el mismo vuelva a mostrar un valor positivo. Si el índice IPC fuera discontinuado o reemplazado, las partes deberán acordar el uso de un sustituto dentro de un plazo máximo de 30 días. Si no se llega a un acuerdo en dicho plazo, la LOCATARIA podrá optar por rescindir el contrato sin penalidad alguna, notificándolo por escrito con al menos 15 días de antelación. --------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**SEXTO: LUGAR Y TIEMPO DE PAGO:** El alquiler deberá abonarse por adelantado entre los días 1 y 10 de cada mes, sin importar si estos días son hábiles o inhábiles. El pago podrá efectuarse mediante depósito o transferencia bancaria a la cuenta del Banco Nación especificada (CBU: 0110481730048171027601, alias: Elba.Nac). De manera excepcional, también podrá realizarse en efectivo en el lugar designado por la LOCADORA, previa notificación al LOCATARIO con al menos 10 días de anticipación. ------------------------------------------------------------------------------------

Ambas partes acuerdan que las comunicaciones relativas al contrato, incluyendo notificaciones, intimaciones y otros actos formales, podrán realizarse por medios electrónicos. ----------------------

La LOCADORA, a través de su administrador designado, el Sr. Daniel Martín Contreras (DNI N.º 20.433.173), utilizará los siguientes canales oficiales: email: martin3869@hotmail.com y WhatsApp: 381-3012805.

La LOCATARIA designa como medios de comunicación oficiales su correo electrónico registrado y su número de contacto, los cuales deberán ser proporcionados y actualizados de manera oportuna. ----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Todas las comunicaciones realizadas mediante estos medios se considerarán válidas únicamente si cuentan con un acuse de recibo emitido por el destinatario. ---------------------------------------------

El alquiler se acuerda por períodos completos. En caso de que la LOCATARIA entregue el inmueble antes de finalizar un mes, el alquiler correspondiente a dicho período será ajustado proporcionalmente al tiempo efectivamente utilizado. --------------------------------------------------------

**SEPTINO: INCUMPLIMIENTO DE PAGOS**: En caso de que la LOCATARIA no cumpla con el pago en la fecha estipulada, incurrirá en mora de pleno derecho conforme al Artículo 886 del Código Civil y Comercial de la Nación, sin necesidad de interpelación alguna. Los intereses por mora serán calculados desde el primer día de incumplimiento, de acuerdo con la tasa activa del Banco de la Nación Argentina o, en su defecto, la tasa activa del Banco Central de la República Argentina (BCRA) vigente al momento del incumplimiento, manteniendo un criterio ajustado al mercado y acorde a la normativa aplicable. ------------------------------------------------------------------------------------

La falta de pago de dos meses consecutivos o el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato facultará a la LOCADORA a exigir su cumplimiento, rescindirlo unilateralmente e iniciar acción judicial de desalojo, además de reclamar daños y perjuicios. No obstante, la LOCADORA deberá otorgar a la LOCATARIA un plazo de 15 días hábiles para regularizar la situación de mora antes de iniciar acciones legales. ----------------------------------------------------------

Este contrato tendrá carácter de título ejecutivo para el cobro de alquileres, tributos y otros créditos originados en él, siempre que esté firmado y certificado por ambas partes. En caso de incumplimiento, la LOCADORA podrá acudir directamente al proceso judicial de ejecución en las condiciones establecidas. -------------------------------------------------------------------------------------------

**OCTAVO: DESTINO**:

Destino exclusivo: La unidad locada se destinará exclusivamente a la actividad comercial de venta de envases plásticos descartables. La LOCATARIA no podrá cambiar el destino del inmueble ni realizar modificaciones sin el consentimiento previo y por escrito de la LOCADORA. ------------------

Uso abusivo: Cualquier cambio o variación del destino sin autorización será considerado uso abusivo, facultando a la LOCADORA a rescindir el contrato, solicitar el desalojo y reclamar los daños y perjuicios correspondientes. ------------------------------------------------------------------------------

Prevención de riesgos: Debido a la naturaleza de la actividad comercial, que implica el almacenamiento de productos con riesgo de incendio, la LOCATARIA deberá:

1. Instalar y mantener en óptimas condiciones todos los elementos de prevención contra siniestros, como matafuegos y demás dispositivos exigidos por la normativa vigente. -------
2. Asumir los gastos derivados de cualquier daño ocasionado por un siniestro, además de cumplir con la obligación de contar con el seguro mencionado en la cláusula DÉCIMA PRIMERA. ------------------------------------------------------------------------------------------------------

Cumplimiento normativo: Queda prohibida la instalación de elementos o realización de actividades que contravengan las normas legales aplicables o que pongan en riesgo la seguridad, salubridad o integridad del inmueble, sus ocupantes o terceros. ----------------------------------------------------------

Prohibición de subalquiler: Se prohíbe subalquilar el inmueble, cederlo en préstamo o permitir su ocupación por terceros, incluyendo la vereda y demás espacios exteriores, sin autorización escrita de la LOCADORA. En caso de incumplimiento, la LOCATARIA abonará una multa equivalente a un mes de alquiler por cada periodo de infracción, sin perjuicio de la facultad de la LOCADORA para rescindir el contrato y exigir la restitución inmediata del inmueble. -----------------------------------------

**NOVENO: DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE:** Al finalizar el contrato, la LOCATARIA deberá restituir el inmueble en las mismas condiciones jurídicas y materiales en las que lo recibió, salvo el desgaste natural por el uso. La LOCATARIA será responsable de realizar todas las reparaciones necesarias hasta que el inmueble quede en las condiciones iniciales, incluyendo sus accesorios, artefactos, servicios y/o impuestos pagos. -------------------------------------------------------------------------------------

En caso de detectarse desperfectos atribuibles a la LOCATARIA, esta tendrá un plazo máximo de 10 días para realizar las reparaciones necesarias. -------------------------------------------------------------

La falta de entrega del inmueble en término hará incurrir a la LOCATARIA en la obligación de abonar una multa equivalente al 100% del alquiler mensual del contrato por cada mes y fracción de demora en la entrega, sin necesidad de interpelación previa. Esta multa deberá ser abonada dentro de los 10 días posteriores al vencimiento del contrato. ----------------------------------------------------------------

**DÉCIMO: EDET, DAÑOS Y SEGURO** La LOCATARIA será responsable de realizar las gestiones necesarias ante las autoridades de EDET para la instalación del medidor de electricidad correspondiente, asumiendo los costos asociados. Dicha instalación deberá realizarse en un plazo no mayor a 30 días desde la toma de posesión del inmueble. En caso de incumplimiento, la LOCADORA podrá realizar la gestión por su cuenta, trasladando los costos a la LOCATARIA. ----- La LOCADORA no responderá por daños o perjuicios ocasionados a la LOCATARIA o a terceros que deriven de problemas en la propiedad como filtraciones, accidentes estructurales, consecuencias de eventos naturales o situaciones de fuerza mayor, incluyendo circunstancias que estén fuera de su control y puedan generar daños al inmueble o afectar la actividad de la LOCATARIA.

Seguro Obligatorio: La LOCATARIA deberá contratar un seguro contra riesgos asegurables (incendios, daños derivados de la actividad comercial, entre otros) con una aseguradora de reconocida solvencia. Este seguro deberá tener un monto mínimo asegurado de $33.000.000 (Pesos Treinta y tres Millones) y estará vigente desde el inicio del contrato. La LOCADORA podrá requerir en cualquier momento, durante la vigencia del contrato, la presentación de la póliza y los comprobantes de pago del seguro. En caso de no contratar o mantener vigente el seguro, todos los gastos asociados a daños o siniestros serán de responsabilidad exclusiva de la LOCATARIA. –

**DÉCIMA PRIMERO: MODIFICACIÓN O MEJORA** Cualquier modificación o mejora que la LOCATARIA desee realizar en el inmueble deberá contar con autorización previa y por escrito de la LOCADORA. ---------------------------------------------------------------------------------------------------------

Las modificaciones realizadas será responsabilidad exclusiva de la LOCATARIA, quedando como parte integrante de la propiedad y del presente. Esto incluirá cualquier adición o instalación que se encuentre físicamente en el inmueble, formando parte de su estructura material. ----------------------

**DECIMA SEGUNDO: RESCISION ANTICIPADA**: La LOCATARIA podrá rescindir el contrato de manera anticipada, siempre que hayan transcurrido al menos 6 meses desde el inicio del contrato. Para ello, deberá notificar a la LOCADORA su decisión con una antelación mínima de 60 días mediante un medio fehaciente, como carta documento o correo electrónico con acuse de recibo.

Si la rescisión anticipada ocurre durante el segundo año del contrato, la LOCATARIA deberá abonar una indemnización equivalente a un mes y medio de alquiler. Si la rescisión ocurre después del segundo año, la indemnización será equivalente a un mes de alquiler. -------------------------------

Por su parte, la LOCADORA podrá rescindir el contrato en caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente. Para ello, deberá notificar a la LOCATARIA el incumplimiento detectado y otorgar un plazo de 15 días corridos para subsanar la situación. Si la LOCATARIA no cumple con lo requerido dentro de dicho plazo, la LOCADORA podrá proceder con la rescisión del contrato y exigir la restitución inmediata del inmueble. --------------------------------------------------------

**DÉCIMA TERCERO: DOMICILIOS CONSTITUIDOS**: Las partes establecen los siguientes domicilios para todos los efectos judiciales y extrajudiciales emergentes del presente contrato:

LOCADORA: Calle Lídoro Quinteros N° 880 Casa 1, San Miguel de Tucumán, email: martin3869@hotmail.com.

LOCATARIA: Calle Bolívar N° 180, San Miguel de Tucumán, email: andreaschammas@hotmail.com.

Ambas partes acuerdan que las comunicaciones y emplazamientos relacionados con este contrato podrán realizarse por medio de carta documento, correo electrónico o cualquier otro medio fehaciente. Dichas notificaciones se considerarán válidas y plenamente eficaces a partir de su recepción. ---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

En caso de cambio de domicilio o de medios electrónicos, la parte que realice el cambio deberá notificarlo a la otra parte con una antelación mínima de 15 días. Si el nuevo domicilio o medio no es informado dentro de dicho plazo, las notificaciones enviadas al domicilio o medio original se considerarán válidas y plenamente eficaces, aunque no sean recibidas por el destinatario.

Si alguna de las partes deja de utilizar los medios electrónicos designados (email o WhatsApp), deberá comunicarlo por escrito a la otra parte dentro de los 3 días hábiles posteriores a dicha modificación, indicando un medio alternativo. La omisión de esta comunicación no afectará la validez de las notificaciones enviadas al medio originalmente informado. ---------------------------------

**DÉCIMA CUARTO: REVISIÓN Y AJUSTE:** Las partes reconocen que, en caso de producirse una inflación desmedida en el país o una alteración económica extraordinaria ajena a ellas, que modifique sustancialmente el valor real del canon locativo y desequilibre el contrato, se activará automáticamente la presente cláusula de revisión y ajuste. --------------------------------------------------

Ante tal situación, las partes acuerdan reunirse de buena fe con el propósito de renegociar los términos contractuales, para la restitución del equilibrio económico de la LOCADORA.

El nuevo importe que se determine estará sujeto a los métodos y disposiciones establecidas en la cláusula SÉPTIMA: LUGAR Y TIEMPO DE PAGO. Las partes tendrán un plazo máximo de 30 días corridos desde la activación de esta cláusula para alcanzar un nuevo acuerdo. ------------------------

En caso de no lograrlo dentro del plazo estipulado, la LOCADORA podrá optar por resolver el contrato de pleno derecho, notificándolo por escrito a la LOCATARIA con una antelación mínima de 15 días. En tal caso, la LOCATARIA deberá abonar la indemnización correspondiente según lo establecido para la rescisión anticipada en la cláusula DÉCIMA SEGUNDA. ----------------------------

**DÉCIMA QUINTO: CLÁUSULA DE VENTA Y PRIORIDAD DE COMPRA** En caso de que la LOCADORA decida vender el inmueble locado, deberá notificar a la LOCATARIA su intención usando los medios oficiales establecidos en este contrato. La notificación deberá hacerse con al menos 60 días de antelación e incluir los términos de la oferta, como precio, forma de pago y demás condiciones relevantes.

La LOCATARIA tendrá prioridad de compra frente a cualquier oferta presentada por un tercero, siempre y cuando su oferta sea concreta, real y superadora. Para ejercer este derecho, deberá presentar una contraoferta dentro de los 15 días hábiles posteriores a la recepción de la notificación. Si ejerce su prioridad de compra, las partes formalizarán la operación en un plazo máximo de 30 días, salvo que acuerden lo contrario. ---------------------------------------------------------

Si la LOCATARIA decide no ejercer su derecho de prioridad, deberá comunicarlo por los medios establecidos en este contrato. En ese caso, el contrato de locación se resolverá automáticamente, y la LOCATARIA deberá devolver el inmueble dentro del plazo indicado. -------------------------------

La resolución anticipada del contrato por venta del inmueble no otorgará a la LOCATARIA derecho a indemnización ni compensación alguna, salvo acuerdo expreso en contrario. ------------------------

**DÉCIMA SEXTO: GARANTIAS**: El Sr. JORGE EDUARDO SCHAMMAS, argentino, jubilado, casado, D.N.I. N° 4.176.276, C.U.I.T. N° 20-04176276-5, con domicilio en calle Pellegrini N° 396, de la ciudad de San Miguel de Tucumán, Provincia de Tucumán, firma de conformidad el presente contrato, constituyéndose en "EL GARANTE" o fiador solidario, ilimitado, liso, llano y principal pagador de todas las obligaciones asumidas por la LOCATARIA. Asimismo, garantiza el pago de los honorarios y gastos derivados de juicios por desalojo, posesión judicial, daños y perjuicios, desperfectos y cobro ejecutivo del alquiler. ----------------------------------------------------------------------

El garante se compromete a no transferir, a título oneroso o gratuito, hasta la entrega efectiva del inmueble locado y el pago total de cualquier deuda pendiente, el bien inmueble de su exclusiva propiedad identificado como Padrón 10967, Matrícula 1830, Orden 1860, Folio 16, ubicado en calle Bolívar N° 180, bajo apercibimiento de las acciones legales correspondientes e incurrir en el delito de desbaratamiento de derechos acordados. La LOCADORA podrá verificar esta obligación mediante consulta registral periódica, quedando facultada para notificar al garante y a la LOCATARIA en caso de detectar incumplimientos. ------------------------------------------------------------

En caso de incapacidad, insolvencia o incumplimiento del garante, la LOCATARIA estará obligada a sustituirlo dentro de un plazo máximo de 10 días corridos desde la notificación de la LOCADORA. El nuevo garante deberá cumplir con los mismos requisitos de solvencia que el anterior y será sometido a evaluación por parte de la LOCADORA en un plazo no mayor a 5 días hábiles. Hasta tanto no se acepte formalmente al nuevo garante, la LOCATARIA continuará siendo responsable en forma directa de las obligaciones cubiertas por la garantía. ----------------------------------------------

**DÉCIMA SEPTIMO: TRIBUNALES COMPETENTES**: En caso de litigio, las partes acuerdan someterse a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la ciudad de San Miguel de Tucumán, Provincia de Tucumán, renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles por razón de la materia o de las personas. -------------------------------------------------

Asimismo, las partes renuncian expresamente al derecho procesal de "recusación sin expresión de causa" del juez que deba intervenir en caso de litigio. Esta renuncia tiene como objetivo agilizar la resolución de cualquier controversia que pudiera surgir, evitando dilaciones innecesarias en el proceso judicial. --------------------------------------------------------------------------------------------------------

Antes de iniciar acciones legales, ambas partes podrán optar, de mutuo acuerdo, por someter el conflicto a un proceso de mediación. Dicha mediación deberá realizarse en un plazo no mayor a 30 días corridos desde su inicio y será conducida por un mediador designado por común acuerdo.

En prueba de conformidad, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, uno para la LOCATARIA y uno para la LOCADORA, en la ciudad de San Miguel de Tucumán, a los 01 días del mes de enero de 2025. ------------------------------------------------------------------------------------

……………………………………… ……..………………………...

Andrea Viviana Schammas de Gill Jorge Eduardo Schammas

D.N.I. N°: 18.432.003 D.N.I N°: 4.176.276

..…………………………

Elba del Valle Monteiro

D.N.I. N°: 5.576.779

NOTA: ……………………………………………………………………………………………….