**CONTRATO DE LOCACION URBANA**

En Pico Truncado, a los 01 días del mes de abril de 2022 entre la Señora **MORENO STELLA MARIS,** DNI N° 16.067.781, constituyendo domicilio legal en B° Malvinas casa N° 68 de Pico Truncado, provincia de Santa Cruz, quien actúa por su propio derecho, en adelante denominado **LA LOCADORA**, por la otra el Señor **CARDOZO SERAFIN NESTOR**, DNI N°

10.602.358, en adelante **LA LOCADORA**, han convenido celebrar el presente contrato de locación, el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

1º**.- LA LOCADORA** cede en locación al  **LOCATARIO** un departamento ubicado en calle ALEM N° 530 de PICO TRUNCADO, provincia de SANTA CRUZ, la cual consta de dos dormitorios, un baño, cocina- comedor, living. Se detalla en el Anexo I, adjunto al presente, el inventario de los bienes muebles, accesorios y artefactos que se encuentran en el inmueble locado, el cual una vez firmado por ambas partes, integra el presente contrato. -

2º.- El término de este contrato es de treinta y seis (36) meses, conforme lo normado por el Código Civil y Comercial de la Nación y su modificatoria, contado desde el **1° de abril de 2022** y hasta el **31 de marzo de 2025**, por lo cual su vencimiento operará de pleno derecho cumplido dicho plazo sin necesidad de notificación o requerimiento alguno por parte del **LA LOCADORA**.-------------------------------------------------------------------------------------------------------

3º.- El alquiler mensual será de pesos treinta mil ($ 30.000.-) para el primer año de vigencia del presente contrato. Para el segundo y tercer año, el precio del alquiler mensual se actualizará conforme al art. 14 de la Ley N° 27551 (informe que dará el Banco de la Nación Argentina, en base al índice de variación de precios al consumidor IPC y el índice de remuneración imponible promedio de los trabajadores estables RIPTE), o el modo en que resuelve en caso de que se modifique dicho artículo por ley. **LA LOCADORA** realizara el cálculo indexatorio con una anticipación de quince (15) días al vencimiento del primer mes del nuevo año de contrato. El nuevo valor se le informara al  **LOCATARIO,** con una antelación mínima de diez (10) días antes que venza el pago del mes. Se acuerda una suma de pesos treinta mil ($ 30.000.-) en carácter de comisión inmobiliaria. En esta oportunidad **EL LOCATARIO** ingresa al departamento el día dieciséis de marzo de 2022 motivo por el cual abonara la suma de pesos quince mil quinientos ($ 15.500.-) más el depósito en garantía.--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4º.- El pago del alquiler se abonará por adelantado, deberá efectuarse del 1 al 10 de cada mes, mediante transferencia bancaria al Banco de la Nación Argentina, Sucursal N° 2705-Pico Truncado, cuenta Caja de Ahorro N° 6530343246, CBU 0110653030065303432465, cuya titular es la señora Juana Antonia Carrizo, CUIT 27-14504646-2, Aadministradora de la Inmobiliaria Karken con domicilio en calle Perito Moreno N° 496 de Pico Truncado, quien resulta ser la administradora de la propiedad según autorización emitida por la titular del inmueble y que se encuentra expresamente autorizada a percibir y emitir los respectivos recibos de los pagos de los alquileres, siendo entendido que el mero vencimiento del plazo hará incurrir al  **LOCATARIO** en mora de pleno derecho. El alquiler se pacta por períodos de mes entero y aunque **EL LOCATARIO** se mudara antes de finalizar el mes, pagará íntegramente el alquiler correspondiente al mes completo. --------------------------------------------

5º.- **EL LOCATARIO** recibe el inmueble desocupado, y en muy buen estado de aseo y conservación, con todos sus vidrios, herrajes, llaves y demás accesorios; obligándose a mantener el inmueble en las mismas buenas condiciones, y a pagar el importe de los objetos que faltaren o estuvieren rotos y los deterioros ocasionados, salvo los que resulten del buen uso y de la acción del tiempo. **EL LOCATARIO** se obliga a devolver el inmueble en las mismas condiciones que lo recibe. **EL LOCATARIO** se compromete a devolver el inmueble pintado en los mismos tonos en los que lo recibió--------------------------------------------------------

6º.- **EL LOCATARIO** se obliga a no sub arrendar el todo o parte de la propiedad, a no transferir, ni ceder, ni vender este contrato, ni darle otro uso que el correspondiente al de vivienda familiar, so pena de rescindirse el mismo. ------------------------------------------------------

7º.- **EL LOCATARIO** no podrá hacer modificaciones de ninguna naturaleza en la propiedad sin el consentimiento previo por escrito de **LA** **LOCADORA**; las mejoras que se hicieren, de cualquier naturaleza que fueren, quedarán a beneficio de la propiedad sin remuneración alguna. **EL LOCATARIO** no podrá tener en la propiedad cosas que pudieran afectar la seguridad de las personas, objetos e instalaciones ni realizar actos que contraríen las normas municipales vigentes. ---------------------------------------------------------------------------------

8º.- Los gastos correspondientes a energía eléctrica, gas, agua, internet, video cable y/o DIRECTV durante el término de la presente locación serán por cuenta de **EL LOCATARIO**, quien deberá abonar el importe de los mismos a la inmobiliaria Karken, sito en Perito Moreno N° 496, teléfono 2974053219 correo electrónico [organizacionkarken@gmail.com](mailto:organizacionkarken@gmail.com).--------------

9°. - Serán por cuenta del **LOCATARIO** la conservación de los artefactos y accesorios de la propiedad y la reparación de los desperfectos menores provocados por el uso. **EL LOCATARIO** dará inmediata cuenta a **LA LOCADORA** de cualquier desperfecto que sufriera la propiedad permitiendo al mismo o a sus representantes el libre acceso a cualquier dependencia de la propiedad, a fin de su inspección y permitirá la ejecución de todo trabajo que sea necesario para su conservación y mejora, sin derecho a cobrar indemnización alguna. Es responsabilidad del **LOCATARIO** el cuidado y uso de la bomba elevadora, que si por el mal uso de la misma será restituida por el mismo.--------------------------------------------

10º.- **LA LOCADORA** no se responsabiliza de los daños y perjuicios que pudieran ocasionarle al locatario o a sus familiares las roturas y/o desperfectos así como los accidentes producidos en la propiedad.----------------------------------------------------------------------

11º.- **LA LOCADORA** no acepta animales domésticos.--------------------------------------------- 12º.- La falta de cumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, dará opción a **LA LOCADORA** para exigir el desalojo de la propiedad locada, previo cumplimiento de la intimación correspondiente de acuerdo a la normativa vigente, reservándose el derecho a reclamar por daños y perjuicios.-----------------------------------------------------------------------------

13º.- En caso de consignación de llaves, el alquiler regirá hasta el día en que **LA LOCADORA** tome posesión real y efectiva de la propiedad. ------------------------------------------

14º.- La entrega de las llaves de la propiedad, deberá justificarla **EL LOCATARIO** con documento escrito emanado de **LA LOCADORA**, no admitiéndose otro medio de prueba. --

15º.- Las partes acuerdan que en caso de que **EL LOCATARIO** deba rescindir el presente contrato antes del plazo del vencimiento establecido en la cláusula 2ª, se respetará lo estipulado por el art.1221 Inciso a) del Código Civil y Comercial de la Nación. Si la rescisión se produce en el primer año de locación, **EL LOCATARIO** abonará a **LA LOCADORA** como indemnización el monto de un mes y medio de alquiler, si se produce pasado el primer año, la indemnización será de un mes. Transcurrido los primeros SEIS (6) meses de locación, si **EL LOCATARIO** notifica a **LA LOCADORA** la resolución con una antelación de TRES (3) meses o más, no corresponde el pago de indemnización por rescisión anticipada.

16º.- Se pacta que, en el caso de mora en el pago mensual, **EL LOCATARIO** abonará un interés compensatorio diario a favor de **LA** **LOCADORA** equivalente al 1 % (uno por ciento) del alquiler mensual por cada día de mora, desde el día de vencimiento del pago del alquiler de que se trate y hasta su efectiva cancelación. El cobro de estos conceptos no significa novación o espera y se aplican sin perjuicio de las demás acciones legales o contractuales que pudieran corresponder. ------------------------------------------------------------------------------------

17º.- A fin de garantizar el fiel cumplimiento de todas las obligaciones emergentes del presente contrato **EL LOCATARIO** hace entrega en este acto a la **LA LOCADORA** de una suma equivalente a un mes de alquiler mensual, es decir, pesos treinta mil ($30.000.-) otorgando **LA LOCADORA** por el presente suficiente recibo en legal forma por el expresado importe. La suma que en este acto se entrega constituye un deposito en garantía que no devengara interés alguno ni podrá imputarse al pago de alquileres, constituyéndose para responder por el pago de desperfectos y deudas por impuestos, servicios y otros gastos a cargo de la a suma que se pactó como depósito en garantía no devengará interés alguno ni podrá imputarse al pago de alquileres, constituyéndose como fondo para responder por el pago de desperfectos y deudas por impuestos, servicios y otros gastos a cargo de **EL LOCATARIO**. **LA** **LOCADORA** se obliga a restituir a **EL LOCATARIO**, una vez finalizada la locación por la causa que fuere y restituido el inmueble a **LA LOCADORA** en las condiciones convenidas, la cantidad antes citada treinta mil ($ 30.000) previas deducciones a que hubiera lugar, en caso de corresponder. -------------------------------------------------------------------------------

18°. –En garantía de todas las obligaciones del presente contrato se constituye en fiador solidario, liso, llano y principal pagador de todas y cada una de las obligaciones contraídas por **EL LOCATARIO** mediante este contrato, la Señora **CARDOZO MERCEDES GRACIELA**, DNI N° 32.086.488, quien firma el presente en prueba de conformidad, con expresa renuncia a los beneficios de división y de exclusión que le acuerda la ley. Presenta recibo de haberes de la Municipalidad de Pico Truncado.----------------------------------------------

19º.- Los contratantes se someten para cualquier divergencia que pudiera surgir de la aplicación e interpretación del presente contrato, inclusive la acción de desalojo, a la jurisdicción de los Tribunales de Primera Instancia de Pico Truncado, renunciando a todo otro fuero o jurisdicción. --------------------------------------------------------------------------------------

20º.- Las partes acuerdan que el inmueble objeto del presente contrato de locación será

utilizado para alojamiento de la Señora **CARDOZO CRISTINA** y su grupo familiar con un máximo permitido de cuatro personas. ----------------------------------------------------------------------21°. - Para todos los efectos legales los firmantes constituyen los siguientes domicilios especiales, en los que serán válidas todas las notificaciones y diligencias que se practiquen, aunque los interesados no vivan o no se encuentren en ellos:

**LA LOCADORA** en Perito Moreno N° 496 de Pico Truncado, Santa Cruz. -----------------------

**EL LOCATARIO** en la calle ALEM N° 530 de Pico Truncado. ----------------------------------------

En prueba de conformidad se firman 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.