

CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE

Entre la señora **Manuela Verónica Armanino**, [REDACTED] denominada en adelante como el Locador, por una parte; y por la otra parte el **Consulado General de Chile en Salta**, [REDACTED] representado en este acto por el Cónsul General de Chile en Salta, señor **Enzo Hernán Barra Navas**, Pasaporte Diplomático de la República de Chile [REDACTED], denominado en adelante como el Locatario. Las partes convienen celebrar este Contrato de Locación que se regirá en general por las disposiciones del Código Civil y Comercial de la República Argentina (CCCN), y en particular por las cláusulas que a continuación se detallan:

PRIMERA: Objeto. El Locador cede en locación al Locatario, quien lo ocupará en tal carácter, un inmueble sito en calle Santiago del Estero N° 965, barrio Centro de la ciudad de Salta, provincia de Salta, República Argentina. -----

SEGUNDA: Destino. El inmueble se destinará única y exclusivamente para la instalación y funcionamiento de las oficinas del Consulado General de la República de Chile en Salta. Se deja expresamente aclarado que todo impuesto, tasa, contribución, gestión, trámite, refacción y/o adecuación edilicia necesaria para obtener y/o mantener la habilitación administrativa para las actividades a desarrollar en el Inmueble locado, cualquiera fuera la naturaleza de estas, correrá por cuenta y riesgo exclusivo del Locatario.-----

TERCERA: Plazo. El plazo de esta locación es por el término de sesenta (60) meses contados a partir del día 19 de enero del año 2021, por lo que su vencimiento acaecerá indefectiblemente el día 18 de enero del año 2026, quedando el Locatario notificado en este acto del pedido de restitución del inmueble para la fecha indicada. -----

CUARTA: Precio. Modo y fecha de pago. Integridad. Las partes convienen el precio mensual de la locación en la suma de dólares estadounidenses dos mil doscientos (USD2.200). El pago se efectuará en moneda estadounidense por trimestre adelantado, dentro de los diez primeros días del mes que da inicio al trimestre de que se trate, [REDACTED] a la cuenta [REDACTED] del banco [REDACTED], o a la cuenta que indique el Locador en el futuro. Previo a que el Locatario formalice el pago, deberá el Locador emitir y enviar la respectiva factura. Al momento de verificar el pago, el Locador deberá hacer entrega al Locatario, de un recibo que dé cuenta fehaciente de tal hecho. La falta de pago de un período trimestral dará derecho al Locador para demandar el desalojo, sin

[REDACTED]

[REDACTED]

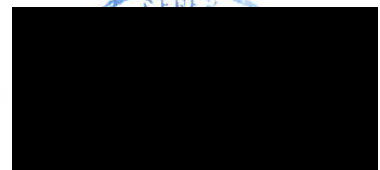
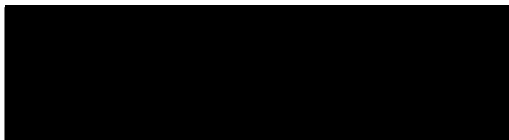
perjuicio de las demás acciones que pudieren corresponder. Las obligaciones de pago que asume el Locatario constituyen una obligación de cumplimiento íntegro e indivisible, no admitiendo en consecuencia pagos parciales, ni descuento, ni deducción de ninguna naturaleza, salvo consentimiento expreso del Locador. -----

QUINTA: Mora. Intereses. 1) Mora: La mora será automática y operará de pleno derecho por el mero cumplimiento de los plazos acordados, sin necesidad de interpelación previa, judicial o extrajudicial. **2) Intereses:** Vencido los plazos estipulados, sea para el pago del alquiler y/o para la restitución del inmueble, sin que esto se hubiere verificado, podrá el Locador reclamar judicialmente los intereses compensatorios generados por la mora y demás perjuicios que le ocasione el incumplimiento del Locatario. -----

SEXTA: Ocupación de la Propiedad. El Locador reconoce que el Locatario ha efectuado de forma regular los pagos correspondientes al alquiler del inmueble locado, en el periodo comprendido entre el 19 de enero de 2021 y la fecha de suscripción del presente contrato. -----

SÉPTIMA: Servicios y tasas. Impuestos. 1) Las partes acuerdan que será a cargo del Locatario el pago de todos los servicios a usar en el inmueble locado, sean estos de luz, agua, gas, teléfono, Internet, TV por cable o satelital, etc. El Locatario se obliga a abonar las facturas que correspondan a los suministros y consumos hasta la fecha de la desocupación del inmueble y su recepción de conformidad por el Locador, momento en que deberá presentar certificados de libre deuda. El Locatario deberá dar de baja todos los servicios que hubiere solicitado, menos el servicio de energía eléctrica y gas natural los que siempre permanecerán activos. También es a cargo del Locatario el pago de todas las tasas retributivas de servicios que inciden sobre el inmueble, existentes en la actualidad y/o las que incidan en el futuro. **2)** Por su parte, es a cargo del Locador el pago de todos los impuestos que gravan el inmueble objeto de este contrato. -----

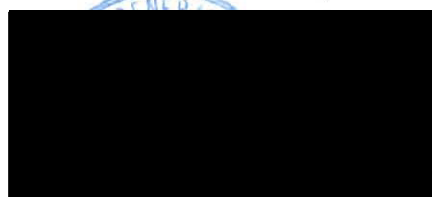
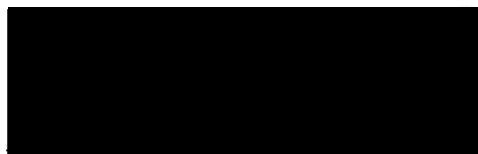
OCTAVA: Descripción del inmueble. El Locatario recibe del Locador en calidad de depositario una casa construida en dos plantas, la que se describe de la siguiente manera: Planta baja: Hall de ingreso; hall de distribución; estar comedor; comedor de diario; baño de cortesía; cocina; área de servicio compuesta de dos dormitorios, un baño y lavadero; quincho con asador; piscina; vestidor con baño; garaje para un vehículo. Planta alta: hall de distribución; cuatro dormitorios (uno en suite); baño principal; terraza con escalera de servicio. Condiciones generales: Todas las puertas y ventanas se encuentran con sus vidrios sanos, con sus respectivos herrajes, bisagras, cerraduras y llaves. Todo lo detallado en esta cláusula se encuentra en buen estado de



conservación, aseo y funcionamiento. -----

NOVENA: Recepción y restitución del inmueble. El Locatario declara conocer y haber examinado la propiedad, estando conforme en recibirla en el estado en que se encuentra. El Locatario se obliga a restituir el inmueble en iguales condiciones, salvo el deterioro normal que provoque su uso legítimo. El Locatario restituirá el inmueble libre de ocupantes y de cosas por él introducidas, con todas las dependencias en buen estado de conservación, perfectamente aseadas, y con la totalidad de las puertas, ventanas, vidrios, cerraduras, llaves, instalaciones eléctricas, instalaciones de agua y sanitarias, sanas y en buen estado de funcionamiento. Si al restituírsele el inmueble, el Locador comprobare la existencia de desperfectos, averías, obstrucciones, faltantes, etcétera, el Locatario se compromete a repararlas a su exclusivo cargo. -----

DÉCIMA: Conservación, enlucido, mantenimiento. Mejoras. 1) Conservación: El Locador se obliga a realizar los trabajos tendientes al mantenimiento ordinario y conservación del inmueble locado, a su cuenta y cargo exclusivo. Todas las roturas o daños que se produjeran en el inmueble, sus accesorios e instalaciones, ocasionadas por culpa del Locatario o por mal uso, serán reparadas por el Locador a cuenta y cargo del Locatario, quien deberá abonarlas al simple requerimiento del Locador. Los trabajos de mantenimiento a los que se obliga el Locador son: **1.2) Enlucido:** El Locador toma a su cargo el enlucido regular de todos los muros interiores y exteriores del inmueble, trabajos que deberán realizarse cada tres (3) años; salvo que por vicios propios de la construcción se deteriorase seriamente antes de dicho plazo y hubiera que ejecutar paliativos parciales. La piscina deberá pintarse cada dos (2) años. **1.3) Mantenimiento general:** **1.3.1) Servicio anual de calefactores instalados:** Estos trabajos se realizarán antes del inicio de cada temporada invernal, por gasista matriculado. **1.3.2) Mantenimiento regular de las instalaciones sanitarias de baños y cocina,** cada seis (6) meses. **1.3.3) Inspección anual del estado del techo, y limpieza de canaletas de desagües pluviales,** previo a la temporada estival de lluvias. Las tareas de mantenimiento regular serán consensuadas entre las partes y ejecutadas por el Locador de acuerdo al requerimiento y autorización del Locatario. En caso de producirse un desperfecto o avería que requiera reparaciones de carácter urgente, el Locatario deberá notificarlo en forma inmediata y fehaciente al Locador. La demora en la notificación, como los eventuales agravamientos o mayores daños derivados de tal demora, será de responsabilidad del Locatario. Si el Locador, en forma injustificada, no concurriera a solucionar los inconvenientes sobrevenidos en los tiempos previstos por el



artículo 1.201 del CCCN, podrá el Locatario realizarlos por cuenta y orden del Locador y descontarlos de futuros alquileres. A tales fines, el Locatario deberá contar con la previa notificación fehaciente al Locador y la presentación de al menos dos (2) presupuestos extendidos por personal técnico idóneo para la ejecución de la obra de que se trate y el comprobante de pago de los trabajos realizados. **2) Mejoras:** El Locatario no podrá efectuar en el inmueble ninguna alteración o innovación, sin previo consentimiento expreso (por escrito) del Locador. En caso de que el Locatario realizare mejoras sin autorización, es facultad del Locador decidir si desea conservarlas, abonando al Locatario el valor de los materiales, considerados en forma separada, o por el contrario estima conveniente exigir su demolición, reconstrucción, o recomposición al estado anterior a costa del Locatario. -----

DÉCIMO PRIMERA: Atribución convencional de responsabilidad; indemnidad del

Locador. 1) Responsabilidad; indemnidad del Locador: El Locatario asume toda responsabilidad derivada de los daños y perjuicios que pudiera sufrir él mismo, sus dependientes, o terceras personas, como consecuencia de hechos producidos por ellos, o por desperfectos o defectos generados en el inmueble, sin importar su causa, liberando expresamente al Locador de cualquier responsabilidad al respecto y obligándose a mantenerlo indemne. El Locatario asume toda la responsabilidad por cualquier daño que pudiera sufrir el inmueble, ocasionado por terceras personas que atentaran contra el Consulado, sin importar la causa, debiendo abonar todo gasto que se genere para su recomposición y/o reconstrucción. Lo anterior procederá siempre que la responsabilidad del Locatario respecto de los daños esté acreditada por sentencia judicial firme. El Locatario declara que el Ministerio de Relaciones Exteriores de la República de Chile, tiene contratado un seguro que lo ampara de eventuales daños que pudieran sufrir sus representaciones consulares del extranjero. -----

DÉCIMO SEGUNDA: Prohibiciones. Obligaciones del Locatario. 1) Prohibiciones: Le

queda expresamente prohibido al Locatario **1.1) Ceder o transferir, en todo o en parte, el contrato de locación. 1.2) Subarrendar el inmueble locado. 1.3) Dar en préstamo total o parcialmente el inmueble. 1.4) Dar al inmueble un destino distinto al acordado. 1.5) Realizar en la propiedad locada actividades que generen emisión de olores o ruidos molestos que perjudiquen la buena convivencia con los vecinos. 1.6) Tener animales de ninguna especie en el inmueble. 1.7) Efectuar en la propiedad modificaciones sin previo consentimiento expreso del Locador. 2) Obligaciones del Locatario:** El Locatario se obliga expresamente a: **2.1) Permitir la entrada del Locador al inmueble, o a persona**

por éste debidamente autorizada, facilitando su inspección y realización de refacciones si correspondiera. **2.2)** Asumir a su cargo la reparación de todo daño que se produjera dentro o fuera del inmueble, causados por él mismo, por personas que de él dependan, o por desconocidos. **2.3)** Respetar las leyes, ordenanzas y reglamentos de cualquier jurisdicción sobre políticas edilicias, debiendo cargar con todas las multas que por sus infracciones graven el inmueble durante toda la relación locativa y hasta su efectiva desocupación. **2.4)** No utilizar el bien locado para otro fin que el establecido en este contrato, y no faltar, ni permitir faltar a las personas que a él concurren, a la moral y a las buenas costumbres. **2.5)** Comunicar al Locador, o a su representante, dentro de un término no mayor a las veinticuatro horas de la toma de conocimiento de cualquier tipo de daño o desperfecto producido en la propiedad, cualquiera sea el motivo o causa del mismo. Dicha comunicación solo será válida si se realiza por medio fehaciente. —

DÉCIMO TERCERA: Garantía. Depósito. **1) Garantía:** Se deja constancia que el Memorandum Público N°391, otorgado por el Director General Administrativo, del Ministerio de Relaciones Exteriores de la República de Chile, de fecha 17 de noviembre de 2021, que autoriza la presente locación y que se adjunta a este contrato, reviste el carácter de garantía suficiente. **2) Depósito:** el Locatario entrega en este acto al Locador la suma de dólares estadounidenses un mil quinientos (U\$D1.500), en concepto de depósito en garantía, sirviendo este contrato de recibo suficiente. Al finalizar la relación contractual y restituir el Locatario la propiedad en todo de acuerdo con lo pactado, y a entera satisfacción del Locador, este importe le será devuelto dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir de la recepción del Inmueble. Dicha suma no devengará intereses de ningún tipo, ni podrá ser objeto de deducciones por los montos que deban abonarse en concepto de faltantes, roturas, falta de pago de servicios, tasas y/o impuestos. En este sentido, en caso de incumplimiento por parte del Locatario, el Locador podrá a su exclusivo criterio imputar el depósito a la cancelación de las sumas adeudadas por el Locatario por cualquier concepto bajo el Contrato de Locación. Por el contrario, el depósito es indisponible para el Locatario, razón por la cual éste no podrá pretender compensación, ni imputación de ningún tipo. La mora del Locador en su obligación de reintegro del depósito una vez cumplidas la totalidad de las obligaciones del Locatario, se producirá de forma automática y de pleno derecho por el mero vencimiento del plazo acordado sin que se haya verificado su devolución.

DÉCIMO CUARTA: Renovación. El Locatario podrá renovar este contrato, siempre y cuando haya cumplido puntualmente con todas las obligaciones a su cargo y previo

acuerdo con el Locador respecto al nuevo precio de locación. A tal fin, dentro de los seis últimos meses de la relación locativa, cualquiera de las partes puede convocar a la otra, notificándola en forma fehaciente, a efectos de acordar las condiciones del nuevo contrato. -----

DÉCIMO QUINTA: Resolución anticipada. 1) Clausula diplomática: El Locatario está facultado para poner término anticipado al presente contrato si debiere cerrarse el Consulado General de Chile en Salta, sea por razones de índole institucional del país acreditante, por motivos de seguridad, o por término de relaciones diplomáticas o consulares entre la República Argentina y la República de Chile. En tal caso deberá el Locatario notificar al Locador mediante comunicación escrita enviada con una antelación mínima de treinta días de la fecha en que reintegrará lo arrendado. 2) Resolución anticipada: Las partes podrán, de común acuerdo y en cualquier momento, poner término anticipado al presente contrato. Del mismo modo, las partes están facultadas para unilateralmente poner término al contrato en cualquier momento, sin expresión de causa, bastando un aviso previo por escrito dado a la contraparte con tres meses de anticipación a la fecha en que causara sus efectos. 3) Obligación de reintegro: En cualquiera de los supuestos de resolución anticipada, si existiesen rentas pagadas por adelantado, el Locador deberá reintegrar al Locatario aquellas que correspondan a mensualidades posteriores a la fecha de la efectiva restitución del inmueble, solo estando obligado el Locatario a pagar el alquiler que se devengue hasta el último día de uso efectivo de la propiedad. 4) Indemnización: Las partes renuncian recíprocamente a esgrimir cualquier derecho a percibir indemnización por cese anticipado del contrato. -----

DÉCIMO SEXTA: Sellado de ley. Gastos. Las partes convienen que el costo del sellado del presente contrato será a cargo del Locatario. -----

DÉCIMO SÉPTIMA: Privilegios e inmunidades del Locatario. No obstante cualquier disposición en contrario, explícita o implícita en este Contrato, no se considerará que el Locatario, al celebrar este instrumento con el Locador, renuncia a los privilegios e inmunidades de las que goza como Estado Soberano de acuerdo con el Derecho Internacional y las leyes del país receptor. -----

DÉCIMO OCTAVA: Domicilios. Jurisdicción. 1) Domicilios: A los fines de este contrato, las partes constituyen los siguientes domicilios: 1.1) El Locador [REDACTED], República Argentina. 1.2) El Locatario en el Inmueble locado. 2) Jurisdicción: Asimismo

[REDACTED]

[REDACTED]

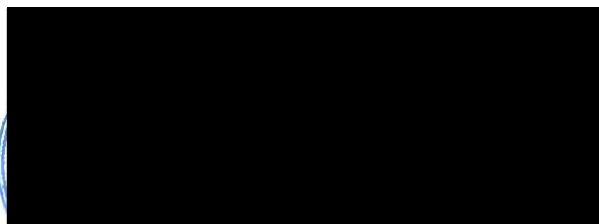
las partes renuncian expresamente a la jurisdicción Federal y/o cualquier otro fuero especial que pudiere corresponderles, sometiéndose ante cualquier divergencia derivada de esta relación locativa a la jurisdicción de los tribunales ordinarios de la ciudad de Salta. -----

En prueba de plena y libre conformidad con lo pactado en las dieciocho cláusulas que anteceden, las partes firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en ciudad de Salta, provincia de Salta, República Argentina, a los 19 días del mes de noviembre de 2021.



Manuela Verónica Armanino

Locador

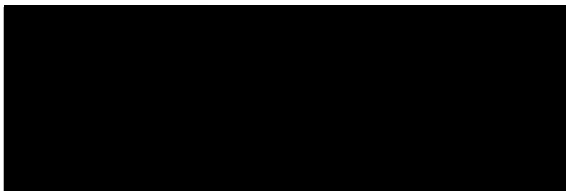


Enzo Hernán Barra Navas

Pasaporte diplomático

Por el Consulado General de Chile en Salta

Locatario



CERTIFICO: Que la firma que obra en el documento adjunto, Contrato de Locación por el inmueble sito Santiago del Estero N° 965 de la Ciudad de Salta, de esta Ciudad, en el carácter de Locadora, ha sido puesta en mi presencia y pertenece a la señora **ARMANINO Manuela Verónica**, argentina, [REDACTED] [REDACTED] Documento Nacional de Identidad [REDACTED] a quien *identifico en los términos del Artículo 306, inc. a) del CCCN*, así como que concurren por si en ejercicio de sus propios derecho.- CONSTA [REDACTED]

[REDACTED] Córdoba, 15 de Diciembre de 2021.-

[REDACTED]

ADENDA

REGULARIZACION DEL PERIODO DE OCUPACION FUERA DEL PLAZO CONTRACTUAL REINTEGRO DE DEPÓSITO

Entre el señor **Sergio Adrián HANNE**, [REDACTED], por una parte y denominado en adelante como el Locador; y por la otra parte el **Consulado General de Chile en Salta** [REDACTED] representado en este acto por el Cónsul General de Chile en Salta, señor **Enzo Hernán Barra Navas**, Pasaporte Diplomático de la República de Chile [REDACTED] denominado en adelante como el Locatario. Las partes convienen y dejan constancia de lo siguiente:

Primera: Marco Referencial. 1.1) El Locador y el Locatario, celebraron con fecha 24 de septiembre del año 2009 un Contrato de Locación con vigencia desde el 01/10/2009 al 30/09/2011 y sus sucesivas prórrogas, siendo su objeto el Inmueble ubicado en calle Santiago del estero N°965, barrio centro de la ciudad de Salta, República Argentina. Las partes declaran conocer dichos instrumentos, a cuyos términos y condiciones se remiten.-

Segunda: Regularización del periodo de ocupación del inmueble. Las partes reconocen que el Locatario continuó ocupando el inmueble desde el día 20 del mes de enero de 2021 y ha pagado los alquileres correspondientes, y dejan constancia que la ocupación se hizo con pleno conocimiento del Locador; que las partes declaran no tener reclamo alguno que formular la una a la otra por dicho concepto y que se otorgan el más amplio y total finiquito, renunciando expresamente a cualquier acción que pudieren ejercer recíprocamente entre ellas por el periodo de ocupación que media entre el día 20 de enero de 2021 y la fecha de suscripción del presente Instrumento. -

Tercera: Restitución del depósito en garantía. En oportunidad de la suscripción del Contrato de Locación original, el Locatario constituyó depósito en garantía por la suma de U\$D1.500.- (dólares estadounidenses un mil quinientos), importe que le es restituido en este acto de mano del locador, sirviendo este instrumento de carta de pago y recibo suficiente.-

Cuarta: Declaración. Las Partes dan por terminada la relación locativa que los ligó, quienes declaran que esto resulta satisfactorio a sus intereses, razón por la cual ninguna de ellas tiene derecho, crédito, indemnización, multa ni monto dinerario alguno que reclamar de la otra, otorgándose a este respecto el más amplio y total finiquito, renunciando expresamente a cualquier acción que pudieran ejercer recíprocamente entre ellas que tengan causa en dicha relación contractual. -----

En prueba de plena conformidad con lo acordado en los cuatro apartados que anteceden, las partes firman dos copias de un mismo tenor y a un sólo efecto, en ciudad de Salta, provincia de Salta, República Argentina, a los 19 días del mes de
[REDACTED]iembre de 2021.-

[REDACTED]
Manuela Verónica Armanino
[REDACTED]
Locador

[REDACTED]
Enzo Hernán Barra Navas
Pasaporte diplomático [REDACTED]
por el Consulado General de Chile en Salta
[REDACTED]
Locatario

Sergio Adrián Hanne
[REDACTED]
Locador

[REDACTED]

[REDACTED]

CERTIFICO: Que la firma que obra en el documento adjunto, ADENDA por el inmueble sito Santiago del Estero N° 965 de la Ciudad de Salta, de esta Ciudad, ha sido puesta en mi presencia y pertenece a la señora **ARMANINO** Manuela Verónica, argentina, [REDACTED], Documento Nacional de Identidad [REDACTED] a quien identifico en los términos del Artículo 306, inc. a) del CCCN, así como que concurren por si en ejercicio de sus propios derecho.- CONSTA en [REDACTED] Córdoba, 15 de Diciembre de 2021.-

[REDACTED]

//TIFICO: Que la firma que obra en documento adjunto, ADENDA, ha sido puesta en mi presencia y pertenece al señor **Sergio** Adrián HANNE, Documento Nacional de [REDACTED] a quien identifico en los términos del art. 306 inc A del Código Civil y Comercial de la Nación, así como que concurre en el ejercicio de sus propios derechos.- CONSTA [REDACTED] [REDACTED] Córdoba, 15 de Diciembre de 2021.-

[REDACTED]