

CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre el señor **ANDRES ALEJANDRO PEREZ DIEZ**, argentino, casado, con D.N.I. N° 8.019.236, CUIT N° 20-08019236-4, domiciliado en la calle República Árabe de Siria N° 2847, Piso 8, depto. "C" de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la calle Domingo F. Sarmiento N° 1019,UF 3, de la localidad de Muñiz, Partido de San Miguel, Provincia de Buenos Aires; en adelante denominado EL "LOCADOR" y por otra parte **MATIAS NICOLAS JONATAN RODRIGUEZ**, argentino, mayor de edad, con DNI 32.977.828, CUIT 20-32977828-3, con domicilio en la calle Conesa N° 2145, de la localidad y Partido de San Miguel, Provincia de Buenos Aires; en adelante denominado "EL LOCATARIO", se ha convenido el presente contrato de locación de acuerdo a las siguientes cláusulas y condiciones.-----

PRIMERA: EL LOCADOR en su carácter de Propietario, da en locación al LOCATARIO, y este acepta, el uso y goce del local comercial ubicado en la calle Domingo F. Sarmiento N° 1019, UNIDAD FUNCIONAL 3, perteneciente al Edificio NUEVO CENTRO de la localidad de Muñiz, Partido de San Miguel, Provincia de Buenos Aires. El cual consta de una superficie aproximada de 95 metros cuadrados. Baño instalado y entepiso, todo con frente de blindex. En buen estado de uso y funcionamiento. NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción: 1 -

Seccion: A - Manzana: 88 - Parcela - 1ª - Partida Inmobiliaria: 131- 91670. EL LOCATARIO lo recibe en las condiciones en que se encuentra y declara conocer y aceptar, por haberlo visto antes de ahora, quedando con el compromiso de restituirlo a la finalización del presente en el mismo estado en que lo recibió, salvo el desgaste ocasionado por el buen uso-----

SEGUNDA: El inmueble objeto del presente contrato será destinado para uso exclusivo de **SALON DE TATUAJES Y DE PRODUCTOS Y ACCESORIOS**, del LOCATARIO. El destino previsto no puede ser cambiado aun cuando el nuevo no produzca perjuicio al LOCADOR, sin el consentimiento expreso de éste manifestado por escrito, bajo apercibimiento de resolución contractual sin ningún tipo de indemnización.-----

TERCERA: El plazo de locación se fija en TREINTA Y SEIS (36)) meses, contados

desde el día 01 de Octubre de 2021, venciendo el 30 de Setiembre de 2024 comprometiéndose EL LOCATARIO a desocuparlo, dejándolo libre de personas y efectos, restituyéndolo al LOCADOR, haciendo entrega del mismo y de sus llaves a su estricto vencimiento. A tal efecto esta cláusula tiene valor de convenio de desocupación consentido, obligándose las partes a homologarlo judicialmente en su oportunidad, bastando a tal fin que cualquiera de ellos lo presente ante el juez competente. EL LOCATARIO renuncia desde ya al derecho de recusación sin causa y al de convenio. Sin perjuicio de lo anterior y para el caso de que EL LOCATARIO permaneciese en la ocupación y tenencia de la propiedad por más tiempo del que se establece en los plazos de duración y desocupación pactados, EL LOCATARIO se obliga además del alquiler convenido a abonar un recargo de \$ 1.000.- (por día) durante todo el tiempo que permanezca en el uso y goce de la propiedad locada, sin que ello signifique renovación tácita o reconducción. El importe de la multa es independiente del importe del alquiler y del importe del periodo que se devengue con motivo de la continuación indebida del LOCATARIO en el inmueble y para su cobro se tendrá acción ejecutiva, lo que no obsta al ejercicio por parte del LOCADOR a declarar por rescindido el contrato y a exigir la devolución del inmueble.-----

CUARTA: El precio de la locación se pacta en la suma de **PESOS OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS (\$ 853.800)** más IVA, el cual se devengará mensualmente, a saber: durante los 6 primeros meses de locación abonará la suma mensual de **PESOS QUINCE MIL (\$ 15.000)** mensuales, más IVA, para los meses de Octubre, Noviembre, Diciembre 2021; Enero, Febrero y Marzo 2022; **PESOS DIECISIETE MIL SETECIENTOS (\$ 17.700.-)** mensuales, mas I.V.A. para los meses de Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto y Setiembre 2022; **PESOS VEINTIUN MIL NOVECIENTOS (\$ 21.900.-)** mensuales, mas I.V.A., para los meses de Octubre, Noviembre, Diciembre 2022, Enero, Febrero, Marzo 2023; **PESOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS (\$ 24.700.-)** mas I.V.A.; para los meses de Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto y Setiembre 2023; **PESOS VEINTINUEVE MIL (\$ 29.000.-)** mensuales, más I.V.A., para los meses de Octubre, Noviembre, Diciembre 2023, Enero, Febrero y Marzo 2024 ; y **PESOS TREINTA Y CUATRO MIL (\$ 34.000.-)** mensuales más I.V.A. para los meses de Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto y Setiembre 2024. El lugar de pago se fija en donde EL LOCADOR lo disponga. El incumplimiento de esta obligación de pago a cargo del LOCATARIO en la fecha y

LOCATARIO en caso de no subsanar su incumplimiento desocupar el inmueble dentro de los 30 (Treinta) días desde el vencimiento del plazo de intimación. La mora en todos los casos se producirá de pleno derecho y por el mero incumplimiento de la obligación, responsabilizándose EL LOCATARIO por todos los daños y perjuicios que su actitud ocasione-----

NOVENA: EL LOCATARIO tendrá el uso exclusivo de todo el frente, espacio aéreo y el interior del Local para colocar publicidad-----

DECIMA: EL LOCATARIO deberá tramitar a su exclusivo costo y cargo la correspondiente habilitación municipal, de acuerdo a normas municipales vigentes o a crearse. La misma deberá darse de baja al momento de concluir la locación o al resolver o rescindir el presente contrato.-----

DECIMA PRIMERA: EL LOCADOR entrega el inmueble libre de ocupantes, en las condiciones en que se encuentra. EL LOCATARIO se obliga a restituirlo todo conforme lo recibe al vencimiento de este contrato. Las roturas, desperfectos y fallas que se comprueben cuando no hayan sido originados por el buen uso, sino por culpa o negligencia del LOCATARIO, serán a su exclusivo cargo, debiendo efectuar las reparaciones o arreglos por su cuenta exclusiva. Por otra parte, EL LOCATARIO se compromete a contratar y endosar a favor del LOCADOR una **POLIZA DE SEGURO** contra incendio y una cobertura por rotura de cristales, linderos y cualquier otro daño que pudieran él o terceros ocasionar al bien locado, la misma deberá hacerse dentro de los quince (15) días de iniciada la locación y en una empresa de primera línea. Asimismo se prohíbe al LOCATARIO depositar aún transitoriamente, materiales inflamables, tóxicos y/o peligrosos o contaminantes en la UNIDAD LOCADA.-----

DECIMA SEGUNDA: El sellado correspondiente al presente Contrato de Locación, será abonado en su totalidad por EL LOCATARIO. -----

DECIMA TERCERA: EL LOCATARIO se obliga a: 1) Avisar de inmediato al LOCADOR cualquier novedad dañosa que se produzca en el inmueble locado, deban o no responder por los daños o perjuicios. 2) No realizar actos contrarios a la Ley o reñidos con la moral y las buenas costumbres o que alteren la normal convivencia o causen perjuicio a terceros o vecinos. 3) EL LOCATARIO deberá respetar y aceptar las cláusulas y condiciones del reglamento de Copropiedad; y el Protocolo para instalaciones y uso de locales; 4) Respecto al pago de impuestos, el Inmobiliario (Rentas) será abonado por EL LOCADOR.-----

LOCATARIO en caso de no subsanar su incumplimiento desocupar el inmueble dentro de los 30 (Treinta) días desde el vencimiento del plazo de intimación. La mora en todos los casos se producirá de pleno derecho y por el mero incumplimiento de la obligación, responsabilizándose EL LOCATARIO por todos los daños y perjuicios que su actitud ocasione-----

NOVENA: EL LOCATARIO tendrá el uso exclusivo de todo el frente, espacio aéreo y el interior del Local para colocar publicidad-----

DECIMA: EL LOCATARIO deberá tramitar a su exclusivo costo y cargo la correspondiente habilitación municipal, de acuerdo a normas municipales vigentes o a crearse. La misma deberá darse de baja al momento de concluir la locación o al resolver o rescindir el presente contrato.-----

DECIMA PRIMERA: EL LOCADOR entrega el inmueble libre de ocupantes, en las condiciones en que se encuentra. EL LOCATARIO se obliga a restituirlo todo conforme lo recibe al vencimiento de este contrato. Las roturas, desperfectos y fallas que se comprueben cuando no hayan sido originados por el buen uso, sino por culpa o negligencia del LOCATARIO, serán a su exclusivo cargo, debiendo efectuar las reparaciones o arreglos por su cuenta exclusiva. Por otra parte, EL LOCATARIO se compromete a contratar y endosar a favor del LOCADOR una **POLIZA DE SEGURO** contra incendio y una cobertura por rotura de cristales, linderos y cualquier otro daño que pudieran él o terceros ocasionar al bien locado, la misma deberá hacerse dentro de los quince (15) días de iniciada la locación y en una empresa de primera línea. Asimismo se prohíbe al LOCATARIO depositar aún transitoriamente, materiales inflamables, tóxicos y/o peligrosos o contaminantes en la UNIDAD LOCADA.-----

DECIMA SEGUNDA: El sellado correspondiente al presente Contrato de Locación, será abonado en su totalidad por EL LOCATARIO. -----

DECIMA TERCERA: EL LOCATARIO se obliga a: 1) Avisar de inmediato al LOCADOR cualquier novedad dañosa que se produzca en el inmueble locado, deban o no responder por los daños o perjuicios. 2) No realizar actos contrarios a la Ley o reñidos con la moral y las buenas costumbres o que alteren la normal convivencia o causen perjuicio a terceros o vecinos. 3) EL LOCATARIO deberá respetar y aceptar las cláusulas y condiciones del reglamento de Copropiedad; y el Protocolo para instalaciones y uso de locales; 4) Respecto al pago de impuestos, el Inmobiliario (Rentas) será abonado por EL LOCADOR.-----

DECIMA CUARTA: La entrega de las llaves del local deberá justificarla EL LOCATARIO con documento emanado por EL LOCADOR, no admitiéndose otro medio de prueba. EL LOCADOR recibirá las llaves de la propiedad locada y continuaran rigiendo todas las cláusulas del contrato de locación, si EL LOCATARIO no presenta antes los comprobantes de pago de los servicios, correspondientes al inmueble.-----

DECIMA QUINTA: EL LOCADOR podrá considerar resuelto de pleno derecho este contrato, cuando se configure cualquiera de las siguientes circunstancias: a) la falta de pago de dos mensualidades consecutivas; b) el incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones contractuales asumidas por EL LOCATARIO en el presente contrato. La mora se producirá de pleno derecho, en el mismo momento de los hechos mencionados, o por el simple vencimiento del término en su caso, sin necesidad de interpelación previa judicial extrajudicial alguna.-----

DECIMA SEXTA: En el caso de que EL LOCATARIO abandonare el inmueble, pudiéndose considerar abandono el hecho de que el mismo se encuentre inhabitado por sesenta (60) días o más, sin comunicación al LOCADOR y sin que se abonen los alquileres, queda este autorizado a ingresar al inmueble acompañado de un Escribano Publico, quien labrara el acta del estado de abandono y de los muebles existentes, procediendo en tal caso, a recuperar la tenencia del bien en forma provisoria, desde que las partes pactan que el abandono con estas características es causal de resolución inmediata del contrato. Notificada la misma en forma fehaciente al LOCATARIO, si este no manifestara oposición en el plazo de cinco (5) días, la tenencia será definitiva. Si en el inmueble existiesen muebles, EL LOCADOR podrá ejercer el derecho de retención de los mismos como garantía de los arriendos adeudados, daños y/o perjuicios que se le produzcan-----

DECIMA SEPTIMA: Presente en este acto el señor **ALDO MARCOS ARIAS**, argentino, mayor de edad, con D.N.I N° 18.330.972, CUIT N° 20-18330972-3, casado, domiciliado en la calle Darragueira N° 2797, de la Localidad de Pablo Nogues, Partido de Malvinas Argentinas, Pcia. de Buenos Aires; quien declara aceptar todas las cláusulas del presente contrato, en prueba de lo cual lo firma de plena conformidad y se constituye para todos los efectos en codeudor, fiador liso, llano, solidario y principal pagador de todas y cada una de las sumas y obligaciones que se pudieran adeudar y/o contraer como consecuencia de este contrato hasta el desalojo definitivo con el pago de alquileres, desperfectos, gastos, costas y costos

judiciales o extra judiciales. Además, agrega que solidariamente con EL LOCATARIO se compromete y obliga a entregar las llaves del inmueble al finalizar la relación contractual, la cual garantizan hasta esa fecha. Para avalar el grado de solvencia, presenta ante la vista escritura N° 970 de fecha 25 de Junio de 1999, por UN INMUEBLE, sito en la localidad de Pablo Nogues, Partido de Malvinas Argentinas, Pcia. de Buenos Aires, con frente a la calle Chile N° 90, entre las de Ruta 197 y calle E. de la Carcova, edificado en el lote de terreno designado con el número VEINTINUEVE de la Manzana ONCE. NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción: IV – Sección: J- Manzana: 63 – Partida: 15.595 y que en razón de esta garantía se compromete a NO VENDER, NO CEDER NI HIPOTECAR ó ENAJENAR dicha propiedad. La presente garantía quedará vigente mientras EL LOCATARIO permanezca en el inmueble arrendado y hasta que sean devueltas las llaves al LOCADOR, recibidas éstas de conformidad por escrito y comprende los alquileres y demás obligaciones no sólo durante el plazo del Contrato sino también lo que devengue o adeude si la locación continuase, sin necesidad de aviso por esta prolongación. EL LOCADOR podrá dirigir su acción contra cualquiera de los firmantes, sin que el hecho de dirigirla contra uno solo perjudique su acción respecto del otro. En caso de ser vendido, hipotecado y/o embargado el inmueble presentado como garantía, EL LOCATARIO deberá comunicarlo fehacientemente al LOCADOR y reemplazarlo por otro, a entera satisfacción del mismo. También se establece que en caso de incapacidad, insolvencia, ausencia del país, desaparición y/o fallecimiento del garante, a juicio exclusivo del LOCADOR, éste podrá exigir al LOCATARIO, en un plazo máximo de quince (15) días hábiles de requerimiento y mientras duren los efectos del presente Contrato, la constitución de un nuevo Garante a su entera satisfacción, el que deberá obligarse de acuerdo a los establecido en la presente cláusula, de no hacerlo, se producirá IPSO FACTO, la caducidad del presente Contrato, siendo causal de desalojo. El garante declara no hallarse inhibido y que el bien presentado a tal efecto no tiene al momento embargo ni hipotecas. -----

DECIMA OCTAVA: RESCICIÓN ANTICIPADA: EL LOCATARIO podrá rescindir el presente contrato no antes de los seis (6) meses de iniciado el mismo y comunicándolo al LOCADOR con una antelación no menor a los sesenta (60) días. Se deja aclarado que en el caso de rescisión anticipada EL LOCATARIO de hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá

abonar al 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.-----

DECIMA NOVENA: En garantía del fiel cumplimiento de las obligaciones contraídas en este Contrato, EL LOCATARIO abona en este acto al LOCADOR la suma de **PESOS CUARENTA MIL (\$ 40.000.-)**, sirviendo el presente de suficiente recibo y carta de pago en forma. Este depósito no devengará interés alguno y no podrá ser aplicado como parte de pago de alquileres, expensas o servicios y le será devuelto al LOCATARIO por la única y exclusiva causal de cumplimiento del término de la locación a que hace mención la cláusula segunda del presente, en buenas condiciones de conservación, de la misma manera que lo recibió y con las facturas debidamente satisfechas al día de la desocupación de la propiedad y entrega de las llaves de la misma; dentro de los 60 días posteriores a la entrega de la vivienda, conforme contrato y previa inspección del estado general de la vivienda.-----

VIGESIMA: IMPUESTO FISCAL: A los efectos fiscales de este contrato expresan que su valor es equivalente a **PESOS OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS (\$ 853.800.-)** más I.V.A.-----

VIGESIMA PRIMERA: Las partes se someten a los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Buenos Aires, Pcia. de Buenos Aires, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles. A tal fin las partes constituyen domicilios especiales en los mencionados anteriormente, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones, requerimientos y/o emplazamientos que en ellos se hagan. De conformidad previa lectura y ratificación de lo convenido, se firman 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de San Miguel, Pcia. de Buenos Aires, a los 20 días del mes de Setiembre de 2021-----

ANDRES ALEJANDRO PEREZ DIEZ
LOCATADOR

MATIAS NICOLAS JONATAN RODRIGUEZ
LOCATARIO

ALDO MARCOS ARIAS
GARANTE



DAA029011948



CERTIFICACION NOTARIAL DE FIRMAS E IMPRESIONES DIGITALES

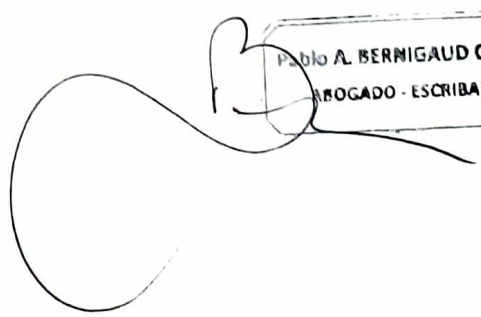
Decreto-Ley 9020 - Art. 172 - Inc. 4

PABLO AGUSTÍN BERNIGAUD COSSO
PROGADO - ESCRIBANO

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25

LIBRO DE REQUERIMIENTOS N° 40.- ACTA 354.- FOLIO 354.- - - - -

PABLO AGUSTÍN BERNIGAUD COSSO, en mi carácter de Notario Adscripto al Registro número VEINTE del Partido de SAN MIGUEL, **CERTIFICO** que las firmas (1) y (2) que obran en el documento que antecede, son auténticas y fueron puestas en mi presencia, con fecha 20/09/2021, por las siguientes personas que he individualizado de acuerdo con el artículo 306, inciso a) del Código Civil y Comercial de la Nación, de lo que doy fe: (1) **RODRÍGUEZ, Matías Jonatan Nicolás**; con D.N.I. N° 32.977.828; y (2) **ARIAS, Aldo Marcos**; con D.N.I. N° 18.330.972.- (Se certifican las firmas de los requirentes en "Contrato de Locación", sin juzgar contenido y forma del documento).- San Miguel, 20 de septiembre de 2021.-


Pablo A. BERNIGAUD COSSO
PROGADO - ESCRIBANO



Impuesto de Sellos
Liquidación de Instrumentos Privados

R-550P

ARBA
AGENCIA DE RECAUDACIÓN
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

C.U.I.T. DECLARANTE: 20-32977828-3
Ap. y Nom. o Razón Social: RODRIGUEZ MATIAS JONATAN NICOLAS

Número de comprobante: 8520021192359

Tipo de contrato: LOCACION/SUBLOCACION/TRANSFERENCIA INMUEBLES

Fecha de contrato: 01/10/2021

Fecha de expedición: 14/10/2021

Monto del Contrato:	1033098 00
Porcentaje de Exención:	0 00
Monto Imponible:	1033098 00
Alicuota:	0 0120
Impuesto Determinado:	12397 18
Pagos Realizados:	0 00
Impuesto Final:	12397 18

Intereses:	0.00
Coficiente de Interés:	1.0000

Total a pagar al 26/10/2021	\$ 12397.10
------------------------------------	--------------------



20329778283415180000000121299211021192359001239712

--- BAPRO - MEDIOS DE PAGO S.A. ---

ARBA

AGENCIA DE RECAUDACION BSAS

Nro Agencia: 8151 - Nro Terminal: 2667

Serie Nro Fecha Pago Hora Transaccion
81512667 15/10/2021 13-45 001127597

Usuario: 81512667

-200-AGENTE ARBA

**** Incluye importe Fondo Educativo ****

***** Ley 13.688 y modificatorias *****

Identificador: P8520021192359

Obligacion: 415180000000

ANO-CUOTA: 2021-10

#Trx Arba: 24281641

IMPORTE A PAGAR: \$12397.10

Medio de pago utilizado: Efectivo

Cod. Autorizacion: 92554023

Control: 95C1E4 350.1052 S3

20329778283415180000000012129921102119235

9001239712

TICKET VALIDO COMO COMPROBANTE DE PAGO.