

**ANEXO I NOTA DE PEDIDO N° 11/26**  
**CONTRATO DE LOCACIÓN INMUEBLE**

En la ciudad de Ushuaia, Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico sur a los ..... días del mes de ..... del año 2026, se celebra el presente contrato de locación de inmueble entre la Agencia de Recaudación Faguina, en adelante **LA AGENCIA**, representada en este acto por el señor Director Ejecutivo C.P. Oscar Alejandro BAHAMONDE BARRIA, D.N.I. N° 28.604.780, constituyendo domicilio en Ramón BARRIOS N.º 469 de la ciudad de Ushuaia por una parte y por la otra parte el Sr. Marcelo Martín FERNANDEZ, D.N.I. N° 22.697.809, en su carácter de apoderado de los Sres. Franco BRIGANDO, D.N.I. N° 24.861.308, y María Belén ESTEBAN, D.N.I. N° 27.296.524, todos ellos propietarios del inmueble descripto infra, en adelante **LOS LOCADORES**, domiciliada en ....., de la ciudad de Ushuaia; conjuntamente denominadas **LAS PARTES**. El presente contrato de locación de inmueble se encuadra en lo establecido en el inciso c) del artículo 18 de la Ley Provincial N° 1015, Decretos Provinciales Nros. 674/11, la Resolución General AREF N° ...../....., y se conviene en un todo acuerdo a los términos y condiciones particulares que seguidamente se enuncian:

**PRIMERA: De la cosa locada.** **LOS LOCADORES** en su calidad de propietarios, dan en locación a **LA AGENCIA** y ésta acepta de conformidad en tal carácter, un edificio que consta de DIECINUEVE (19) unidades independientes, con una superficie total aproximada de 1153 m2, ubicado en calle Ramón Barrios N° 469 de la ciudad de Ushuaia, en adelante **EL INMUEBLE**.

**SEGUNDA: Del plazo del Contrato.** **LAS PARTES** convienen que el presente Contrato tendrá una vigencia de DOCE (12) meses a partir del \_\_\_\_\_ finalizando en consecuencia el \_\_\_\_\_.

**TERCERA: De la rescisión.** No obstante lo previsto en la cláusula SEGUNDA **LA AGENCIA** podrá, una vez transcurridos tres (03) meses de vigencia del presente, rescindir anticipadamente el contrato sin invocación de causa. Para ejercer dicha opción **LA AGENCIA** deberá notificar fehacientemente a **LOS LOCADORES** con una antelación mínima de treinta (30) días respecto de la fecha en la que se reintegrará el inmueble en uso de esta cláusula. **LOS LOCADORES** no tendrá derecho a resarcimiento o indemnización alguna, no obstante lo cual, **LA AGENCIA** deberá encontrarse sin deuda tanto en el pago del alquiler como de los servicios del inmueble que se encuentren a su cargo.

**CUARTA: Del destino de la cosa locada.** LA AGENCIA destinará el inmueble, al funcionamiento de oficinas públicas, quedando prohibido darle otro uso o destino. Le está prohibido a LA AGENCIA, la introducción al inmueble de toda clase de objetos distintos de los necesarios para el desarrollo de su actividad. Deberá respetar las reglamentaciones legales vigentes, sean éstas de carácter nacional, provincial o municipal. Queda expresamente prohibido la introducción al inmueble de elementos que por su peligrosidad, peso, combustión, etc, puedan afectar la seguridad del inmueble, de terceros o bienes. Le está prohibido a LA AGENCIA depositar y/o utilizar materiales inflamables o de riesgo para personas o la propiedad.

**QUINTA: Del precio, su integración y pago.** El valor del alquiler se pacta por el período indicado en la cláusula SEGUNDA en la suma total de PESOS DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES CON 00/100 (\$ 264.000.000,00), el mismo se abonará en DOCE (12) pagos mensuales. Las partes acuerdan que al valor de la locación se le aplicará un ajuste trimestral, acumulativo, utilizando el índice de Contrato de locación (ICL), que es elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

Los importes mensuales que correspondan se efectivizarán mediante depósito en la cuenta bancaria informada por LOS LOCADORES. El alquiler que corresponda deberá ser abonado a mes adelantado. LOS LOCADORES se obligan a presentar la correspondiente factura mensualmente entre el primer (1º) y décimo (10º) día hábil del mes anterior al período facturado, conjuntamente con el Certificado de Cumplimiento Fiscal vigente. La misma, deberá ser conformada por la autoridad de la dependencia requirente con rango no inferior a Jefe de Departamento certificando la disponibilidad del inmueble en cuestión. Ello, de conformidad a lo previsto en la Resolución de Contaduría General N° 71/26 o la que en el futuro la reemplace.

La factura será abonada mediante transferencia electrónica de fondos al CBU N° \_\_\_\_\_, correspondiente a la Cuenta \_\_\_\_\_ del Banco \_\_\_\_\_ N° \_\_\_\_\_, Titular: \_\_\_\_\_, la cual se entenderá subsistente en tanto no se comunicase por medio fehaciente una nueva cuenta. La falta de pago de dos períodos consecutivos del alquiler operará como causa de resolución por culpa de LA AGENCIA y autoriza a LOS LOCADORES a demandar el desalojo y perseguir el cobro de las sumas adeudadas hasta la restitución de EL INMUEBLE y sus accesorios.

**SEXTA: De la inspección y recepción del inmueble.** LA AGENCIA acepta el inmueble en

el estado en que se encuentra y se obliga a mantenerlo y restituirlo a **LOS LOCADORES**, en idénticas condiciones. Esta obligación de **LA AGENCIA** subsistirá aún después de la finalización del contrato y hasta el momento de la efectiva entrega del inmueble a **LOS LOCADORES**.

**SÉPTIMA: Del estado del bien.** **LA AGENCIA** deja expresamente establecido que ante la necesidad de futuras reparaciones que tuviere que realizarse sobre el inmueble objeto de locación, como así también los vicios ocultos que pudieran surgir, los gastos que ello demande estarán a cargo de **LOS LOCADORES**.

Asimismo se conviene que en caso de reparaciones urgentes que deba realizarse en el inmueble objeto de locación y que no sean aquéllas de mero mantenimiento, los gastos por tales serán abonados por la Agencia, desconectándose del precio de alquiler, previo aviso fehaciente al Locador.

**LA AGENCIA** se compromete a realizar las tareas de mantenimiento y reparación de los deterioros ocasionados por culpa de la misma o personal dependiente, salvo los producidos por el mero transcurso del tiempo y a reemplazar los objetos que falten por otros de similares características. Al momento de la restitución **LA AGENCIA** deberá acreditar además el pago total de todos los conceptos a su cargo según el presente contrato. **LOS LOCADORES** podrán en todo momento visitar el INMUEBLE a fin de inspeccionar el estado del mismo y sus accesorios, y verificar el cumplimiento por parte de **LA AGENCIA** de las obligaciones del presente contrato.

**OCTAVA: De las obligaciones.** Además de todas aquellas que le correspondan en virtud de las restantes cláusulas o de las normas aplicadas al presente contrato, **LA AGENCIA** asume expresamente las siguientes obligaciones: a) no efectuar reformas y/o mejoras en EL INMUEBLE, ni en sus accesorios, sin el previo y expreso consentimiento por escrito de **LOS LOCADORES**. En caso de que **LA AGENCIA** introduzca mejoras en el inmueble, ya sea con o sin consentimiento de **LOS LOCADORES**, en beneficio de éste último, la misma no podrá reclamar compensación y/o indemnización alguna, ni ejercer ninguna retención en razón de las mismas, salvo cuando se trate de reformas y/o mejoras a cargo de **LOS LOCADORES** hechas por **LA AGENCIA** en caso de urgencia; b) no afectar la fachada de EL INMUEBLE ni colocar en ella carteles, y/o toldos ni elementos de ningún tipo, sin el previo y expreso consentimiento por escrito de **LOS LOCADORES**, c) respetar y hacer respetar en el interior de EL INMUEBLE la moral y las buenas costumbres, d) pagar puntualmente los servicios de energía eléctrica y agua, y todos los tributos, tasas o

contribuciones que graven el uso del inmueble locado. Queda expresamente aclarado que el impuesto inmobiliario y cualquier tributo que grave la propiedad en sí misma será soportado por **LOS LOCADORES**, e) abonar todos los gastos de reposición y las correspondientes multas de los servicios interrumpidos o cancelados por falta de pago y/o por cualquier otra causa imputable a **LA AGENCIA**, f) gestionar todas las habilitaciones que fueran necesarias con relación al destino pactado, asumiendo exclusiva responsabilidad por el incumplimiento de las normas aplicables sobre el particular, haciéndose cargo de las multas que pudieran generarse por dichos incumplimientos, g) conservar el inmueble y todos los elementos que configuran la propiedad en perfecto estado durante todo el tiempo que la ocupe, h) abonar las multas que eventualmente pudieran imponer las autoridades municipales, provinciales o nacionales, por infracciones por parte de **LA AGENCIA** a las ordenanzas y leyes vigentes, i) utilizar el inmueble de manera prudente y conforme a su destino, siendo responsable por los daños que se ocasionen y por el mantenimiento general, incluyendo: limpieza, mantenimiento de artefactos de gas, eléctricos y de calefacción, pintura, luminarias, instalaciones sanitarias (cambio de cuerito, termocupla, flexibles, tapas de inodoro), desagües y demás tareas necesarias para la conservación del bien, j) Abonar, a través del “Fondo Permanente de Gastos de Infraestructura – AREF”, las expensas y/o gastos comunes que comprenden: mantenimiento y control de calderas de sala de máquinas (mínimo dos veces al año), mantenimiento mensual de ascensor, mantenimiento integral de calefacción y acumuladores de agua, luz de pasillos, seguro contra incendio y responsabilidad civil, entre otros. Se aclara que estos gastos no incluirán la limpieza interna del inmueble, que estará a exclusivo cargo de **LA AGENCIA**. Los costos de las inspecciones técnicas mensuales serán incluidos dentro de las expensas. Asimismo, **LA AGENCIA** deberá remitir mensualmente a **LOS LOCADORES** copia de la constancia de pago de las expensas, a los fines de acreditación y control del cumplimiento de esta obligación contractual, k) En caso de requerirse reparaciones urgentes o intervenciones técnicas, **LA AGENCIA** deberá contactar exclusivamente a los prestadores designados por **LOS LOCADORES** a tal efecto. A tal fin, se adjunta al presente contrato la nómina complementaria de técnicos habilitados por **LOS LOCADORES**, la cual podrá ser modificada durante la vigencia del contrato mediante notificación fehaciente. Los costos que deriven de tales intervenciones se considerarán incluidos dentro de las expensas y/o gastos comunes, l) establecer que en todo lo aquí no previsto por **LAS PARTES**, las mismas se regirán por lo establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación.

**NOVENA: De las obligaciones posteriores del vencimiento del contrato.** Las obligaciones

a cargo de **LA AGENCIA** subsistirán aún en el caso de consignación judicial de las llaves del inmueble, hasta que **LOS LOCADORES** recupere efectivamente la tenencia del inmueble locado en las condiciones pactadas y aquella haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo, a satisfacción de este último.

**DECIMA: Representación.** El inmueble objeto de la presente locación es de propiedad de los Sres. Marcelo Martín Fernández, Franco Brigando y María Belén Esteban. El Sr. Marcelo Fernández actuará como responsable sustituto a efectos tributarios, asumiendo la representación de los demás copropietarios, comprometiéndose a declarar e ingresar el impuesto a los Ingresos Brutos correspondiente a la presente locación.

**DÉCIMA PRIMERA: Sellos.** Los gastos del sellado del presente contrato serán soportados por **LOS LOCADORES** en la proporción que corresponda según ley.

**DÉCIMA SEGUNDA: Del domicilio y competencia.** Las partes constituyen domicilio en los “*ut-supra*” mencionados y hacen renuncia expresa al Fuero Federal o cualquier otro de excepción que les pudiera corresponder, sometiéndose a la jurisdicción y competencia de la justicia ordinaria de los Tribunales del Distrito Judicial Sur, ciudad de Ushuaia, Provincia de Tierra de Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, por cualquier diferendo o cuestión que sobreviniere con relación al cumplimiento del presente contrato de locación.

En prueba de conformidad, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y efecto, en la ciudad de Ushuaia a los ..... días del mes de ..... de 2026.-

---

LOCADORA

---

LOCATARIA

**NÓMINA COMPLEMENTARIA DE TÉCNICOS DESIGNADOS POR LOS**  
**LOCADORES**

Conforme cláusula OCTAVA, inciso k) del presente contrato

1. **Sr. Roberto Washington Aguilera** – Técnico calefacción y mantenimiento general  
Teléfono: 2901 61-3113
2. **Sr. Gustavo Fernández** – Técnico alternativo  
Teléfono: 2901 486167
3. **Empresa SUMA SRL** – Servicios generales  
Responsable: Juan Pablo Colantuono  
Teléfono: 2901 53-8808

