

USHUAIA, 13 de Marzo de 2012.-

Señor Presidente
Concejo Deliberante Ushuaia
Dn. Damián De Marco
S _____ / _____ D

De mi consideración:

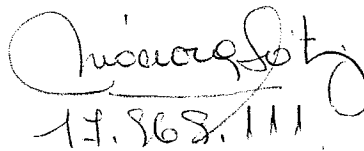
Me dirijo a UD., a los efectos de solicitar la modificación de la Ordenanza Municipal Nº 3862.

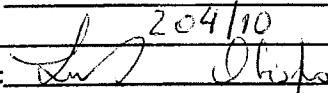
Motiva la presente el cambio de titularidad del ocupante locatario a nombre de Alejandro SHERIFF por Beatriz Regina MAMORA, Graciela NOGUERA y Graciela APESTEGUI.

Adjunto a la presente contrato de Transferencia de Fondo de Comercio.

Sin otro particular saludo a Ud.

Atentamente.


17.868.111

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha: 13-03-12	Hs. 13:56
Numero: 202	Fojas: 11
Expte. Nº	
Girado:	204/10
Recibido:	

CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE FONDO DE COMERCIO

Entre Alejandro Sherriff, D.N.I. 32.250.470, con domicilio en Austral 2214 de la Ciudad de Ushuaia, en su carácter de titular del fondo de comercio que gira en plaza bajo el nombre Cumaná (el "Vendedor"), y las Sras. Beatriz Regina Marmora, D.N.I. 17.969.111, Graciela Noguera, D.N.I. 93.946.268 y Graciela Apestegui, D.N.I. 12.838.529, todas constituyendo domicilio en 12 de Octubre 789 de la Ciudad de Ushuaia (las "Compradoras"), convienen en celebrar el presente contrato de compra venta de fondo de comercio, en un todo de acuerdo con los términos de la Ley N° 11.867 y según las cláusulas y condiciones que se consignan a continuación (en adelante el "Vendedor" y las "Compradoras" serán denominados conjuntamente las "Partes").

PRIMERA

El Vendedor declara ser único y exclusivo propietario del fondo de comercio –excluido el inmueble- que gira en plaza bajo el nombre Cumaná, que cede, vende y transfiere a las Compradoras y éstas aceptan en el estado en que se encuentra y declaran conocer y aceptar.

Esta venta se realiza libre de todo gravamen o inhibición, con los impuestos pagos hasta el día de la fecha.

Las Compradoras manifiestan expresamente conocer que el Inmueble donde gira el negocio no es de titularidad del Vendedor, y que por tanto no forma parte del presente negocio jurídico, debiendo las Compradoras celebrar con el titular del Inmueble un nuevo contrato de locación.


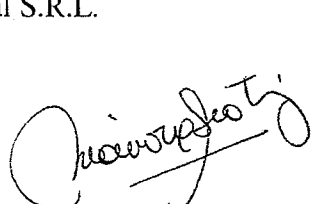
SEGUNDA

El Vendedor se obliga a transferir el fondo en un todo de acuerdo con las previsiones de la Ley N° 11.867, haciendo las publicaciones de rigor y respetando los plazos legales impuestos por la normativa. En consecuencia y en el mismo sentido, el Vendedor se obliga a transferir el fondo de comercio libre de toda deuda por cualquier concepto.

TERCERA

Esta venta se efectúa por el precio total de pesos trescientos veinte mil (\$320.000), pagaderos por las Compradoras al Vendedor mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente en pesos N° 017207216 radicada en la sucursal Ushuaia del Banco Provincia de Tierra del Fuego o en dinero en efectivo en pesos o en dólares, según las Partes convengan al momento de efectivizar el pago. A este efecto, serán reputados válidos comprobantes de pago tanto las constancias de depósito bancario que las Compradoras pudieren exhibir como los recibos emanados del Vendedor, de la Srta. Ma. Josefina Sherriff o de Sur Sociedad Comercial S.R.L.

CUARTA



La suma anteriormente mencionada será entregada al Vendedor siempre y cuando no mediare oposición a la venta dentro del plazo fijado por el art. 44° de la ley 11.867, previa deducción de las reclamaciones y pagos efectuados.

QUINTA

El Vendedor entregará el negocio con los empleados con relación laboral vigente al día de la transferencia, razón por la cual existirá cesión de los contratos de trabajo del Vendedor a las Compradoras, en los términos de los artículos 225 y subsiguientes de la Ley N° 20.744.

El Vendedor manifiesta, declara y garantiza que transfiere los contratos libre de toda deuda laboral y previsional que tenga causa anterior a la suscripción de este Contrato.

Por consiguiente, el Vendedor no responderá, y las Compradoras lo mantendrán indemne frente, a cualquier reclamo judicial o extrajudicial de naturaleza laboral o previsional, que tuviere causa o fecha posterior a la suscripción de este Contrato.

SEXTA

Efectuándose la transferencia en un todo de acuerdo con las previsiones de la Ley N° 11.867, el Vendedor no responderá frente a las Compradoras ni frente a terceras personas por ninguna deuda o contingencia –de ninguna naturaleza- que tenga causa o título posterior a la firma del presente Contrato. Por consiguiente, las Compradoras se obligan a mantener indemne al Vendedor por cualquier reclamo judicial o extrajudicial que pudiere iniciársele, tenga éste relación directa o indirecta con este negocio jurídico, siempre que la causa de tal reclamo sea posterior a la celebración de este Contrato.

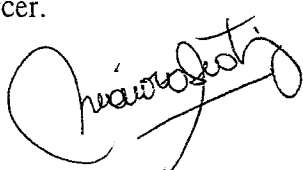
En los términos de la Ley N° 11.867, el Vendedor se obliga a transferir el fondo de comercio libre de cualquier deuda de cualquier naturaleza hasta la fecha de suscripción de este Contrato, y a cancelar cualquiera que pudiere existir en los plazos y modalidades establecidos en la aludida normativa.

Por consiguiente, el Vendedor responderá frente a las Compradoras por las deudas que pudieren existir que tengan fecha o causa anterior a la suscripción de este Contrato.

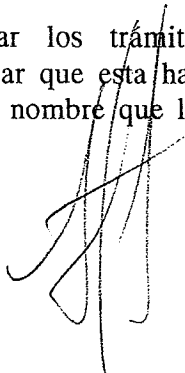
SÉPTIMA

Al momento de suscripción de este Contrato, el Vendedor declara y manifiesta a las Compradoras que el local donde gira Cumaná cuenta con todas las habilitaciones municipales vigentes y de industria y comercio para ejercer la actividades de Café Concert, Salón de Fiestas Infantiles y Salón de Fiestas, según disposición emanada del Concejo Deliberante de la Ciudad de Ushuaia y de Industria y Comercio.

Las Compradoras deberán efectuar los trámites necesarios ante las autoridades administrativas pertinentes para lograr que esta habilitación les sea cedida, o bien para obtener una nueva habilitación a su nombre que les permita ejercer las actividades que planeen ejercer.



Handwritten signature in black ink, appearing to read 'Cumaná'.



Handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name.

OCTAVA

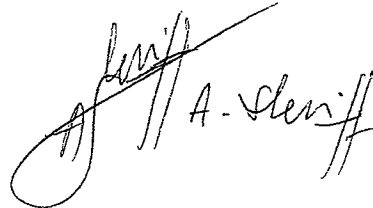
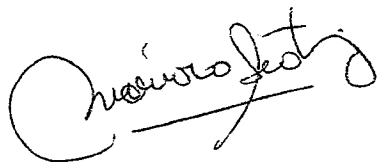
Las partes para todos los efectos de este contrato constituyen domicilio en los respectivos domicilios reales denunciados en el encabezamiento, donde serán válidas todas las notificaciones.

Ante cualquier desavenencia que pudiere surgir con motivo de la interpretación, ejecución o terminación de este Contrato, las Partes acuerdan someterse a la jurisdicción de los Tribunales ordinarios del Distrito Judicial Sur de la Provincia de Tierra del Fuego, A.E.I.A.S., renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder.

NOVENA

Una vez cumplidos los plazos establecidos en la Ley N° 11.867, no mediando oposiciones a la transferencia y cancelado íntegramente el importe debido por las Compradoras al Vendedor por la transferencia del fondo de comercio ésta se reputará perfeccionada sin necesidad de extensión de otro documento legal.

En prueba de conformidad, se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto a los 12 días del mes diciembre de 2011.



202 5/12



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
Republica Argentina

SUBSECRETARÍA DE COMERCIO INTERIOR Y ESTADÍSTICA
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE COMERCIO USHUAIA

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN

REGISTRO PERMANENTE DE ACTIVIDADES COMERCIALES
DECRETO 887/81 - RES. Nº 1396/06

Mármora - Apestegui - Noguera S.H
C.U.I.T. Nº 30- 71216641-6

DENOMINACIÓN:

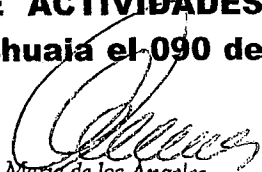
“ CUMANÁ ”

DOMICILIO COMERCIAL: 12 DE OCTUBRE Nº 789.

Nº DE INSCRIPCIÓN: 5552

RUBRO	CÓDIGO
Servicios de Restaurantes y Cantinas con Espectáculos.	H - 552112
Servicios de Bares y Confiterías.	H - 552114
Provisión de Comidas Preparadas para Empresas.	H - 552210
Servicios de Alquiler y Explotación de Inmuebles para Fiestas u otros Eventos	K - 701010

Se ha inscripto en el **REGISTRO PERMANENTE DE ACTIVIDADES COMERCIALES**, Subdirección General de Comercio, Ushuaia el 090 de Noviembre de 2011.


Curti, Mariana de los Angeles
Directora de Evaluación
y Control de Precios - Ushuaia
Subsecretaría de Comercio Int. y Estad.

EXHIBASE EN EL LOCAL COMERCIAL

202 - 6/12

IMPUESTOS: 5045,64

ACERCA DE:

IMP.

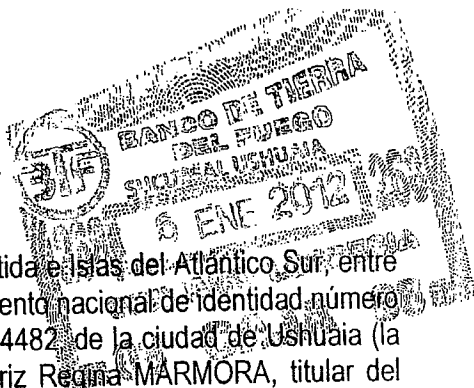
IMP.

TOTAL: 5045,64

VENGE:

VENGE:

ENE 2012
CONTRATO DE LOCACIÓN



En la ciudad de Ushuaia, Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, entre la Sra. María Fernanda PÉREZ RIGHENTINI, titular del documento nacional de identidad número 17.784.443, domiciliada en la avenida Perito Moreno número 4482 de la ciudad de Ushuaia (la "Locadora"), por una parte; y por la otra parte la Sra. Beatriz Regina MARMORA, titular del documento nacional de identidad número 17.969.111, domiciliada en la calle Hol - Hol número 1455, de la ciudad de Ushuaia (la "Locataria"), convienen en celebrar el presente Contrato de Locación (el "Contrato"), sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: OBJETO.

- 1.1 La Locadora da en locación a la Locataria, y ésta acepta, el inmueble sito en la calle 12 de Octubre número 789, (el "Inmueble").
- 1.2 La Locadora declara y garantiza a la Locataria que: (i) la Locadora es el exclusivo propietario del Inmueble y de los Accesorios; (ii) la Locadora tiene la libre disposición y administración del Inmueble; (iii) no se encuentran constituidos derechos reales sobre el Inmueble, ni pesan medidas cautelares ni inhibiciones sobre el mismo; y (iv) no existe impedimento legal alguno para la celebración del Contrato. En consecuencia, la Locadora se obliga a mantener indemne al Locatario de todo reclamo que se le formule por encontrarse en uso y goce del Inmueble y de los Accesorios.

SEGUNDA: PLAZO.

Las Partes fijan el plazo de duración del presente Contrato en treinta y seis (36) meses contados a partir del día tres del mes de enero del año dos mil doce (03/01/2012) hasta el día dos del mes de enero del año dos mil quince (02/01/2015), fecha ésta en que deberá restituirse el Inmueble a la Locadora sin necesidad de interpelación, notificación o requerimiento alguno, libre de toda ocupación.

TERCERA: PRECIO.

- 3.1. Respecto de toda la vigencia del Contrato, el precio de la locación se fija en la suma total de Pesos quinientos cuatro mil quinientos sesenta y cuatro (\$ 504.564.-), distribuido de la siguiente manera: 1º año: doce (12) cuotas mensuales de Pesos once mil quinientos (\$ 11.500.-), 2º año: doce (12) cuotas mensuales de Pesos trece mil ochocientos ochenta y cinco (\$ 13.885.-) y el 3º y último año de contrato: doce (12) cuotas de Pesos dieciséis mil seiscientos sesenta y dos (\$ 16.662.-), pagaderos por mes adelantado del día 1 al día 10 de cada mes, en el Banco Patagonia, con domicilio en la Av. San Martín número 302, mencionando el número de convenio número 332 y su número de referencia o mediante transferencia bancaria realizada al Banco Patagonia, Cuenta Corriente en Pesos número 230 00 63 24 - a nombre de Sur Sociedad Comercial SRL., CBU N° 0340230800230006324002 - CUIT N° 30-67576179-1, o bien donde en el futuro se informe a la Locataria, previa notificación fehaciente. En el caso de realizarse el abono del alquiler mediante transferencia, deberá enviar por fax o por mail el comprobante al teléfono de la inmobiliaria administradora: (02901) 434134 - 435100.

- 3.2. El precio será pagadero en efectivo/mediante cheque a la orden/depósito bancario en la cuenta de Sur Sociedad Comercial SRL. y en moneda nacional, y será recibido por la firma anteriormente mencionada, cuyos recibos se reputarán válidos para justificar la cancelación del respectivo canon y la liberación de la Locataria.
- 3.3 El precio de la locación es por mes completo, por lo que la Locadora no está obligada a recibir ni devolver fracciones por días en que la Locataria no usare el Inmueble. Y aunque la Locataria se mudara o retirara antes de finalizar el mes, pagará íntegramente el alquiler correspondiente a ese mes.

CUARTA: MORA. INTERESES. CLÁUSULA PENAL

El no pago del canon locativo en el plazo estipulado en la Cláusula anterior **TERCERA: PRECIO.**, producirá la mora de pleno derecho, sin necesidad de interpelación alguna, en los términos del artículo 509 del Código Civil de la República Argentina.

Mientras la Locataria esté en mora, deberá abonar a la Locadora una multa diaria o interés punitivo, que en este acto se fija en un cero cincuenta por ciento (0,50%) sobre el monto adeudado, sin perjuicio del interés legal y de todo otro pago que resulte aplicable.

El atraso en el pago del canon locativo por más de un mes calendario generará a favor de la Locadora el derecho a demandar el desalojo de la Locataria, solicitando la inmediata restitución del Inmueble, libre de toda ocupación, sin perjuicio de las demás indemnizaciones y penalidades que pudieren corresponder bajo el Contrato y la normativa aplicable en la República Argentina.

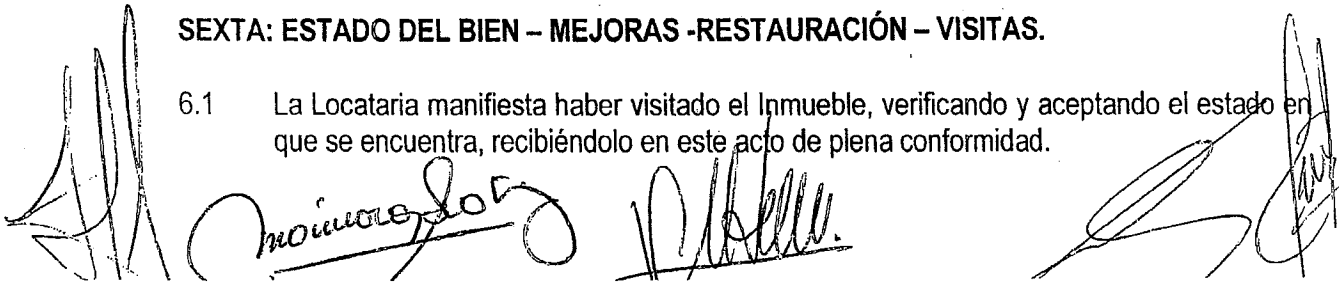
La Locadora queda facultada para el caso de mora a rehusar percibir el alquiler si no incluye los intereses punitivos, o recibirlos imputándolos primero a dichos intereses y el remanente al valor locativo. El monto del canon locativo mensual se ha establecido en moneda nacional, en efectivo y para su cumplimiento hasta la fecha de vencimiento establecida. En el supuesto de pago mediante cheque los mismos sólo tendrán efecto cancelatorio a la fecha de su acreditación bancaria. La Locataria asume el costo por todo concepto que esta modalidad de pago infiera (impuestos, débitos bancarios creados o a crearse), así como también de los punitivos que se devenguen por mora en su acreditación.

QUINTA: DESTINO.

El inmueble deberá destinarse exclusivamente para local comercial, en el rubro de: de auditorio, sala de teatro, sala de convenciones, cines, café concert, salón con espectáculos en vivo, con servicio de comidas y/o bebidas, casa de fiestas, salón de fiestas, actividades infantiles, elaboración y delivery de viandas, siempre que estos usos no sean contrarios a la moral y buenas costumbres; quedando expresamente prohibido darle un uso diferente al establecido en esta Cláusula.

SEXTA: ESTADO DEL BIEN – MEJORAS -RESTAURACIÓN – VISITAS.

- 6.1 La Locataria manifiesta haber visitado el Inmueble, verificando y aceptando el estado en que se encuentra, recibiendo en este acto de plena conformidad.

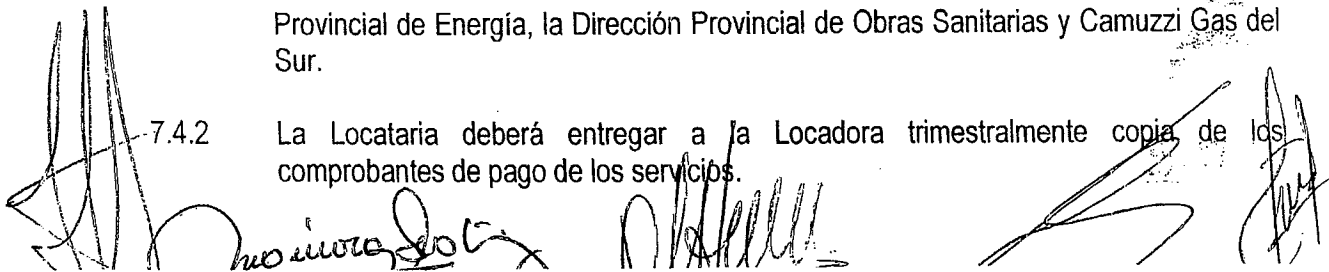


- 6.2 Le está permitido a la Locataria realizar las modificaciones necesarias a fin de adecuar la estructura edilicia a las necesidades de explotación comercial del inmueble, previa autorización por escrito de la Locadora y/o su representante legal, y siempre que estas no afecten en menos el valor del Inmueble, quedando las que se realicen en beneficio de la Locadora, sin derecho de la Locataria al pago o compensación alguna por las mismas.
- 6.3 Al momento de la restitución, la Locataria deberá, además, acreditar el pago total de todos los conceptos a su cargo según el presente Contrato.
- 6.4 La Locadora podrá, previo acuerdo sobre día y hora, visitar el Inmueble, a fin de inspeccionar el estado del mismo, y verificar el cumplimiento por la Locataria de las obligaciones asumidas mediante el Contrato.

SÉPTIMA: OBLIGACIONES DE LA LOCATARIA.

Además de todas aquellas que le correspondan en virtud de las restantes cláusulas o de las normas aplicadas al Contrato, la Locataria asume expresamente las siguientes obligaciones:

- 7.1 Efectuar a su exclusivo costo todas las reparaciones y gastos que fueran necesarios a fin de mantener el Inmueble. Asimismo deberá la Locataria realizar por su cuenta y cargo la limpieza de los artefactos de gas una vez por año (como tiempo máximo) como así también cuando finalice el presente contrato de locación, debiendo presentar la factura del gasista matriculado que designe el propietario para realizarlo.
- 7.2 Contratar, dentro de los diez (10) días de celebrado el Contrato, un seguro contra incendios que asegure el Inmueble, con una Compañía de Seguros de primer nivel y prestigio, y mantenerlo asegurado durante toda la vigencia del Contrato. La póliza será endosada a favor de la Locadora. La falta de pago de las primas, la modificación de la cobertura que implique un perjuicio para la Locadora, o la tardanza de pago que deje sin cobertura al Inmueble será considerado Incumplimiento de Contrato y causal de rescisión y desalojo. Sin perjuicio de lo antedicho, la póliza deberá ser actualizada conforme a los precios de plaza. De no hacerse, y de ocurrir un siniestro, los daños eventualmente ocasionados al Inmueble y/o a personas deberán ser soportados por el Locatario en la porción no abonada por la Compañía Aseguradora.
- 7.3 Respetar y hacer respetar en el interior del Inmueble la moral y las buenas costumbres.
- 7.4 Pagar puntualmente los servicios de agua, gas, electricidad. Las tasas municipales y provinciales y los impuestos inmobiliarios serán por cuenta y cargo de la Locadora. La Locataria es responsable de todo hecho que pudiera motivar el retiro, anulación o suspensión de cualquiera de estos servicios.
- 7.4.1 La Locataria deberá acreditar su condición de Locatario frente a la Dirección Provincial de Energía, la Dirección Provincial de Obras Sanitarias y Camuzzi Gas del Sur.
- 7.4.2 La Locataria deberá entregar a la Locadora trimestralmente copia de los comprobantes de pago de los servicios.



- 7.4.3 La falta de pago de los servicios autoriza a la Locadora a imputar los pagos recibidos a cancelar la deuda impaga por servicios primero, y luego al pago del canon locativo.
- 7.4.4 La falta de pago de más de dos meses de un servicio, o de más de un servicio en un mes será causal de desalojo, según las previsiones del Código Ritual aplicable.
- 7.4.5 Al momento de restitución del Inmueble, la Locataria deberá acreditar que todos los conceptos a su cargo están pagos mediante presentación de libre deuda de todos los organismos correspondientes. De no ser así, abonará a la Locadora una suma de dinero suficiente para efectuar los pagos debidos. Los conceptos impagos devengarán a favor de la Locadora una penalidad a calcularse según el mismo procedimiento que el establecido en la Cláusula: **CUARTA: MORA. INTERESES. CLÁUSULA PENAL.** del Contrato.
- 7.5 Abonar todos los gastos de reposición, y las correspondientes multas de los servicios interrumpidos y/o cancelados por falta de pago y/o por cualquier otra causa imputable a la Locataria.
- 7.6 No introducir en el Inmueble elementos de cualquier índole que puedan crear perjuicio o peligro al Inmueble o a las personas.

OCTAVA: INCUMPLIMIENTO DE LA LOCATARIA. DESALOJO. VÍA EJECUTIVA.

Si la Locataria no diere cumplimiento a cualquiera de sus obligaciones bajo el Contrato, siendo el incumplimiento total o parcial, deberá ser intimado por la Locadora por el término de diez (10) días para que subsane el respectivo incumplimiento. Transcurrido dicho plazo sin que la Locataria hubiere subsanado el incumplimiento, podrá la Locadora rescindir el Contrato, pidiendo el desalojo y la inmediata restitución del Inmueble, con más las indemnizaciones que pudieren corresponder, o de las penalidades que pudieran aplicarse según el Contrato y la normativa aplicable.

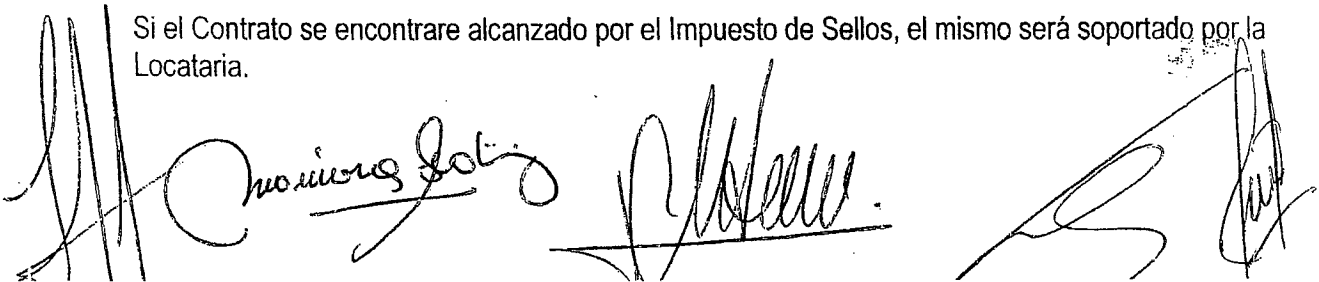
Las partes libre y voluntariamente pactan en forma expresa la vía ejecutiva para el cobro judicial de los alquileres vencidos, impuestos, tasas, servicios y toda deuda que surja del Contrato, en los términos del Art. 459.2 del CPCCLR y M, la cual quedará habilitada por la agregación de este contrato y la certificación y liquidación del monto adeudado con las formalidades exigidas por el citado código ritual.

NOVENA: CESIÓN DEL CONTRATO – SUBLOCACIÓN.

A la Locataria le queda prohibido ceder, transferir, sublocar en todo o en parte el bien locado o darlo en préstamo de uso.

DÉCIMA: IMPUESTO DE SELLOS

Si el Contrato se encontrare alcanzado por el Impuesto de Sellos, el mismo será soportado por la Locataria.



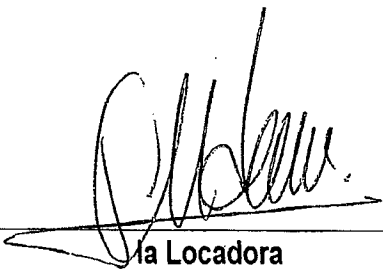
DÉCIMO OCTAVA: DOMICILIOS – INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO.

- 12.1. Para todos los efectos judiciales y/o extrajudiciales derivados del Contrato, la Locadora constituye domicilio en la avenida Perito Moreno número 4482, de la ciudad de Ushuaia, la Locataria en la calle 12 de Octubre número 789, de la ciudad de Ushuaia y los Garantes en: el Sr. Dino Alberto MANETTI, el B° 640 viviendas – Tira 12 B – PB – Dpto. "C", la Sra. Graciela Cecilia NOGUERA, la calle Alakush número 2168 y la Sra. Verónica Lorena NÚÑEZ, la calle Vicente Canga número 2125, todos de la ciudad de Ushuaia. En tales domicilios se reputarán válidas todas las notificaciones que las Partes se efectúen.
- 12.2. Cualquier cambio de domicilio de una Parte sólo tendrá efecto en la medida que el mismo sea notificado por medio fehaciente a la otra Parte.

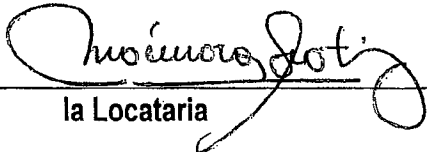
DECIMO NOVENA: JURISDICCIÓN Y LEY APLICABLE.

Las Partes acuerdan que el Contrato y sus efectos serán regidos por el ordenamiento jurídico de la República Argentina, y que toda cuestión que pueda surgir con motivo de la interpretación, celebración, ejecución y/o terminación del Contrato, y que las Partes no puedan resolver en forma amigable, será única y exclusivamente sometida ante los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Ushuaia, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción.

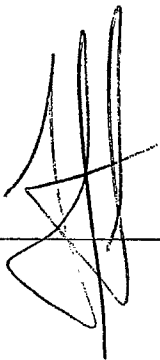
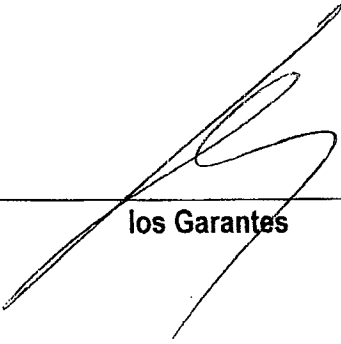
En prueba de conformidad, se firman tres (3) ejemplares de un mismo tener y a un solo efecto, en la Ciudad de Ushuaia, a los tres días del mes de enero del año dos mil doce (03/01/2012).



la Locadora



la Locataria


los Garantes

DÉCIMA: IMPUESTO DE SELLOS

Si el Contrato se encontrare alcanzado por el Impuesto de Sellos, el mismo será soportado por la Locataria.

DÉCIMO PRIMERA: RESOLUCIÓN ANTICIPADA.

La Locataria podrá rescindir el presente contrato a partir del sexto mes de locación, según lo estipulado en el Art. 8° de la Ley de Locaciones Urbanas N° 23.091, y previo cumplimiento de las obligaciones pendientes emergentes del presente contrato, debiendo informar el desalojo en forma fehaciente con sesenta (60) días de anticipación. Para el supuesto que la Locataria diere lugar a que se le inicie juicio de desalojo, deberá ajustarse a lo dispuesto en la cláusula octava. Art. 8° Ley N° 23.091- RESOLUCION ANTICIPADA: la Locataria podrá, transcurridos los seis (6) primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con una antelación mínima de sesenta (60) días de la fecha en que reintegrará lo arrendado. La Locataria, 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 la vivienda y la de un solo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

DECIMO SEGUNDA: EXIMICIÓN DE RESPONSABILIDAD.

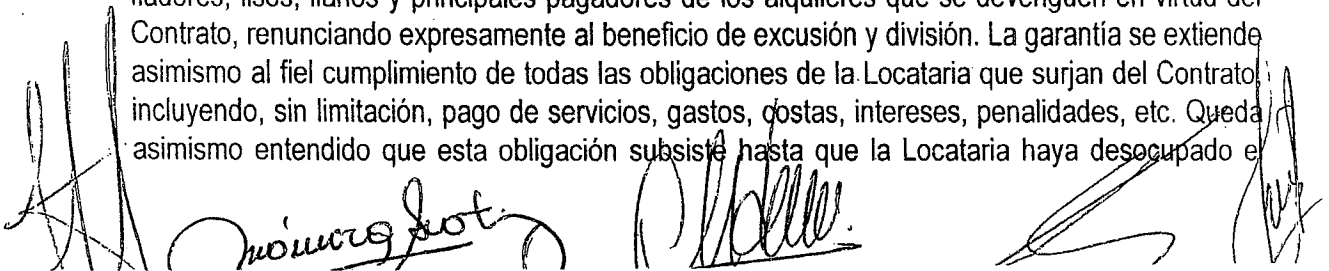
Las partes de común acuerdo pactan expresamente que la Locadora no toma a su cargo ni se hace responsable de ninguna indemnización que corresponda abonar a la Locataria, sus empleados y/o a terceros, proveniente de daño material, físico o moral causado en la persona y/o bienes de la Locataria, sus empleados o terceros, así como los causados por desperfectos en las instalaciones, filtraciones, humedad, incendio, robo, hechos fortuitos, etc. cualquiera fuese la causa que los originase.

DECIMO TERCERA: HABILITACIONES.

La Locadora entregará el inmueble en las condiciones en que se encuentra. Sin perjuicio de lo antedicho, la obligación de obtener la correspondiente habilitación municipal del Inmueble para desarrollar las tareas inherentes a la actividad de la Locataria pesa sobre la Locataria, y nada podrá reclamar a la Locadora en caso que la habilitación municipal sea denegada.

DECIMO CUARTA: FIADOR.

El Sr. Dino Alberto MANETTI, titular del documento nacional de identidad número 17.808.186, con domicilio en el B° 640 viviendas – Tira 12 B – PB – Dpto. "C", la Sra. Graciela NOGUERA, titular del documento nacional de identidad número 93.946.268, con domicilio en la calle Alakush número 2168 y la Sra. Verónica Lorena NÚÑEZ, titular del documento nacional de identidad número 31.947.849, con domicilio en la calle Vicente Canga número 2125, todos de la ciudad de Ushuaia (los "Garantes"), quienes se encuentran presentes en este acto, y suscriben este contrato en prueba de otorgamiento de la fianza y conocimiento y aceptación de todo su contenido, se constituyen en fiadores, lisos, llanos y principales pagadores de los alquileres que se devenguen en virtud del Contrato, renunciando expresamente al beneficio de excusión y división. La garantía se extiende asimismo al fiel cumplimiento de todas las obligaciones de la Locataria que surjan del Contrato, incluyendo, sin limitación, pago de servicios, gastos, costas, intereses, penalidades, etc. Queda asimismo entendido que esta obligación subsiste hasta que la Locataria haya desocupado e



Inmueble y no adeude a la Locadora suma alguna por ningún concepto.

Se establece que los Garantes responderán por las costas, gastos y honorarios que pudieren devengarse con motivo de cualquier controversia judicial y/o extrajudicial derivada de la interpretación y/o aplicación del Contrato, incluyendo, sin limitación, juicios de desalojo, juicios ejecutivos, de daños, etc.

Los Garantes y la Locataria se obligan a notificar en forma fehaciente a la Locadora, en un plazo de tres (3) días de producido, de cualquier evento que pudiera modificar el alcance de la garantía o hacer más gravosa su ejecución, incluyendo, sin limitación: existencia de pedidos de quiebra en su contra, inicios de procedimientos concursales, estado de cesación de pagos, actos de disposición de porciones sustanciales del patrimonio, etc. También deberán comunicar a la Locadora, en igual plazo que el anteriormente establecido, en caso de cambiar el domicilio declarado en el Contrato.

DÉCIMO QUINTA: GARANTÍAS ADICIONALES.

En adición a lo estipulado en la Cláusula **DECIMO CUARTA: FIADOR.**, la Locadora, siempre que circunstancias razonables así lo aconsejaren, se reserva el derecho de exigir otra garantía, real o personal, obligándose a la Locataria a presentarla a entera satisfacción de la Locadora, dentro del plazo que ésta le imponga, el que no podrá ser menor de quince (15) días. En caso de no presentarse la garantía requerida, o no ser ésta de satisfacción de la Locadora, se considerará a la Locataria en incumplimiento del Contrato, pudiendo la Locadora demandar la resolución del mismo.

DÉCIMO SEXTA: DEPÓSITO EN GARANTÍA.

La Locataria hace entrega en este acto de la suma Pesos dieciséis mil seiscientos sesenta y dos (\$ 16.662.-), en concepto de depósito de garantía de las obligaciones asumidas por la Locataria bajo el contrato y el que será abonado en dos (2) cuotas consecutivas e iguales de Pesos ocho mil trescientos treinta y uno (\$ 8.331.-), procediéndose en este acto a abonar la primer cuota. Esta suma no devengará interés alguno, quedando la Locadora autorizada a aplicarlo al pago de cualquier deuda no pagada por la Locataria al finalizar el Contrato. Este depósito en garantía le será devuelto a la Locataria una vez entregado el Inmueble desocupado totalmente, en las condiciones pactadas y con todos los servicios, intereses, penalidades, tasas e impuestos pagos y libres de deudas, de acuerdo a lo estipulado en las Cláusulas del Contrato. Una vez abonados y cumplidos por la Locataria todas las cláusulas de este Contrato, dicho depósito le será reintegrado inmediatamente.

DÉCIMO SEPTIMA: REGISTRO DE OPERACIONES INMOBILIARIAS.

En razón a la vigencia de la Resolución General AFIP N° 2168 (REGISTRO DE OPERACIONES INMOBILIARIAS) y sus modificatorias, se pone en su conocimiento que resulta de exclusiva responsabilidad de la Locadora el cumplimiento de las obligaciones fiscales inherentes al Contrato, quedando expresamente excluido de la administración que se confiere a Sur Sociedad Comercial SRL. cualquier acto que por imperio de la citada normativa se hallare en cabeza de la Locadora, tales como presentaciones fiscales, informes, declaraciones juradas, pago o determinación de tributos, multas, etc.

