

ANEXO II

Modelo de contrato de locación de inmueble para el llamado a solicitud de cotización (aprobado por Resolución del Tribunal de Superintendencia N.º109/2024- ACT. 3682/2022).

En la ciudad de ..., Provincia de Entre Ríos, República Argentina, a los.....días del mes de del año, entre el Sr., Documento Nacional de Identidad, domiciliado en calle de la ciudad de, constituyendo domicilio electrónico en en su carácter de propietario del inmueble sito en calle, de la ciudad de Concordia, en adelante denominado el **LOCADOR**, por una parte, y por la otra el MINISTERIO PÚBLICO DE LA DEFENSA DE LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS -PODER JUDICIAL, CUIT N° 30-68109776-3, con domicilio en calle Laprida n° 250 de la ciudad de Paraná, representado en este acto por....., DNI. n° , debidamente facultado para asumir las obligaciones que surgen del presente, conforme Resolución del Defensor General de la Provincia de Entre Ríos N°.../2026 DG-C, de fecha .../.../2026, y que en adelante será denominado ~~el LOCATARIO; ambos argentinos, mayores de edad, y en su conjunto~~ denominadas **"LAS PARTES"**, convienen en celebrar el presente contrato de locación de inmueble, el que se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones: -----

PRIMERA: Objeto. El LOCADOR entrega en locación al LOCATARIO, y éste acepta en tal carácter, un inmueble de su propiedad ubicado en calle de la ciudad de Concordia, Provincia de Entre Ríos, Matrícula..., Partida Provincial..., Partida Municipal..., con una Superficie total cubierta demetros cuadrados (... m2), que cuenta con los siguientes ambientes: (descripción).

SEGUNDA: Destino. El inmueble locado será destinado exclusivamente al funcionamiento de dependencias del Poder Judicial de la Provincia de Entre Ríos, no pudiéndose cambiar su destino, ni instalar otra u otras oficinas públicas, conforme las disposiciones del Artículo 1205 del Código Civil y Comercial de la Nación.-----

TERCERA: Plazo. La presente locación tendrá una vigencia de dos (2) años, a contar desde el día..... (.../.../...), hasta su vencimiento el día..... (.../.../...), ambas fechas inclusive. Producido el vencimiento, el LOCATARIO podrá optar por prorrogar el contrato, por igual plazo, según conveniencia del Ministerio Público de la Defensa de la Provincia de Entre Ríos y en las condiciones vigentes de plaza.-----

CUARTA: Resolución anticipada. Sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula precedente, el LOCATARIO podrá rescindir unilateralmente el presente contrato en cualquier momento, sin que ello genere derecho a reclamo o indemnización alguna, debiendo dar aviso por escrito al LOCADOR con una anticipación mínima de treinta (30) días respecto de la fecha de desocupación.-----

QUINTA: Precio. El precio único y mensual para los primeros cuatro meses de vigencia de este contrato se fija en la suma de PESOS (...), siendo el monto total para dicho periodo el importe de PESOS.... (...), para el resto de la vigencia del contrato (20 meses) el ajuste será cuatrimestral y deberá requerirlo el locador utilizando el INDICE DE CONTRATO DE LOCACIÓN - ICL- conformado por partes iguales por las Variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA). En el caso que durante la vigencia del contrato el índice convenido dejara de publicarse, se utilizará el índice oficial (IPC) conforme lo dispuesto en el artículo 1199 del Código Civil y Comercial.-----

SEXTA: Pago. Suscripto el contrato y acreditado el pago del sellado correspondiente ante el Ministerio Público de la Defensa, mediante su presentación en la Defensoría General de la Provincia de Entre Ríos, Secretaría n° 2, se abonaran los cánones locativos en moneda de curso legal de la República Argentina, por mes vencido, en los primeros diez (10) días hábiles de cada período, por intermedio de la Tesorería General del Poder Judicial. El LOCADOR se compromete a presentar la respectiva factura emitida de conformidad con las normas legales y fiscales vigentes, constancia de inscripción en AFIP y presentación del certificado de libre deuda emitido por ATER ante el Departamento Contable de los Ministerios Públicos, mediante email: min.pco.contaduria@jusenterrios.gov.ar. En caso de mora se aplicará al capital adeudado un interés igual a la tasa activa del Banco Nación Argentina para sus operaciones de descuento comercial a treinta (30) días, conforme a lo establecido en el Decreto N 7846 MEHF de fecha 31 de diciembre de 2004.-----

SEPTIMA: Impuestos, Tasas y Servicios. Estará a cargo del LOCATARIO el pago de los servicios de electricidad, telefonía, gas, Tasa por Servicios Sanitarios, como así también cualquier otro servicio que incorpore, debiendo darlos de baja al finalizar la relación contractual. Serán a cargo del LOCADOR todo lo referente al pago de impuestos nacionales, provinciales, como así también la Tasa General Inmobiliaria Municipal Y/O cualquier otro impuesto creado o a crearse que grave el inmueble locado. El incumplimiento por parte del LOCADOR, respecto de sus obligaciones tributarias, encontrándose este contrato en curso de ejecución, dará derecho al LOCATARIO a suspender el pago del canon locativo convenido hasta tanto la situación se regularice, ello conforme las disposiciones de las Resoluciones N° 16/12 ATER y modificatorias y concordante. Asimismo, se conviene que el importe de las tasas y servicios que se encuentren a nombre del locador, serán abonadas por reintegro por el LOCATARIO, contra

presentación de la boleta Y/O factura y hasta el monto correspondiente al primer vencimiento. El LOCADOR se compromete a remitir al Departamento Contable de los Ministerios Públicos, mediante email: min.pco.contaduria@jusestrerios.gov.ar, las facturas pagas a los fines de proceder al reintegro.-----

OCTAVA: Estado y Uso del Inmueble. El LOCATARIO recibe el inmueble (debiendo completarse según el caso: en buenas condiciones de conservación e higiene/ libre de ocupantes/ con los siguientes deterioros), comprometiéndose, al finalizar el contrato, a restituir el bien en iguales condiciones, salvo el desgaste natural provocado por el transcurso del tiempo y el buen uso.-----

NOVENA: Reparaciones. Estará a cargo del LOCADOR conservar el Inmueble en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro originado en su calidad o defecto, en su propia culpa, o en la de sus dependientes o en hechos de terceros o caso fortuito, conforme las disposiciones de los Artículos 1201 del Código Civil y Comercial; siendo a cargo del LOCATARIO las de mero mantenimiento del inmueble y de sus instalaciones, como así también todas las reposiciones y reparaciones de los daños que se produjeran por su culpa, negligencia e imprevisión y/o de sus dependientes y/o de cualquier otra persona que tenga acceso al inmueble autorizada por el LOCATARIO. En caso de reparaciones que resulten urgentes y siempre que éstas sean necesarias, el LOCATARIO podrá realizarlas a costa del LOCADOR, dándole aviso previo. El LOCATARIO dará inmediata cuenta al LOCADOR de cualquier daño que sufra la propiedad, permitiendo al mismo o a sus representantes o dependientes el libre acceso a cualquier dependencia de la

finca.-----**DÉCIMA: Mejoras.** El LOCATARIO no podrá introducir mejoras, ni efectuar modificaciones de cualquier especie en el inmueble locado sin la previa autorización escrita del LOCADOR, salvo aquellas urgentes o necesarias para la buena conservación del inmueble, ello conforme el Artículo 1211 del Código Civil y Comercial. En el supuesto que fueren autorizadas, y salvo pacto en contrario, las reformas o modificaciones que se realicen quedarán, a la finalización del vínculo, en beneficio exclusivo del LOCADOR, pero no serán tenidas en cuenta en las tasaciones que se efectúen para determinar el valor locativo de eventuales renovaciones o prórrogas.-----**DECIMOPRIMERA: Cesión y Sublocación.** Queda

terminantemente prohibido al LOCATARIO ceder o sublocar parcial o totalmente el inmueble locado, como así también la cesión a título oneroso o gratuito de su posición contractual, atento a las disposiciones de los Artículos 1213 y 1214 del Código Civil y Comercial.-----

DECIMOSEGUNDA: Inspección. El LOCADOR podrá inspeccionar el inmueble en cualquier

ocasión conveniente al LOCATARIO, siempre que lo haga en horas hábiles y mediando preaviso con veinticuatro (24) horas de anticipación:-----

DECIMOTERCERA: Impuesto de Sellos. Será a cargo del LOCADOR el pago del impuesto de Sellos en la proporción que le corresponda, más el importe por cada copia del contrato estando el Poder Judicial exento de acuerdo a la normativa vigente.-----

DECIMOCUARTA: El Poder Judicial no reconocerá honorarios, ni comisiones por intervención ~~de inmobiliarias u otros intermediarios~~.-----

DECIMOQUINTA: Seguro de responsabilidad civil. El LOCADOR se obliga a contratar un seguro de responsabilidad civil dentro de los 30 días de suscripto el presente contrato. Asimismo, a remitir la constancia de póliza correspondiente a la Dirección de Gestión Administrativa del STJER y/o al organismo a quien se le haya delegado su suscripción.-----

DECIMOSEXTA: Domicilios y Competencia. Para cada caso de controversias o cualquier otro efecto del presente contrato, las partes constituyen domicilios especiales en los consignados en el epígrafe, donde se cursarán y serán válidas todas las notificaciones, intimaciones y emplazamientos judiciales o extrajudiciales. Asimismo, acuerdan expresamente la decisión de someterse a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Paraná, Provincia de Entre Ríos, renunciando expresamente a cualquier otro Fuero o Jurisdicción que les pudiera corresponder.-----

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