

807

CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre la **SUCESION DE LUIS CARLOS PABLO GRIFFOULIERE** (Expte. N° 124.866: 5to. Juzgado Civil Comercial y Minas Poder Judicial de Mendoza), firma en representación de la sucesión la **Sra. GRIFFOULIERE, ANALIA EDITH, D.N.I. N° 25.349.431**, en su calidad de Administradora Definitiva de la Sucesión, por una parte y que en adelante se denominará **LA LOCADORA** y **PRODUCTOS COMERCIALES S.A.** CUIT N° 33-70314180-9, representada en este acto por el **Sr. PALUMBO, ITALO ANDRES, D.N.I. N° 32.353.685**, en su calidad de Presidente de la S.A., por la otra parte y que en adelante se denominará **LA LOCATARIA**, han convenido en celebrar el presente contrato de locación, de acuerdo a los artículos 1187 concordantes y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación y a las siguientes cláusulas a las que se comprometen libre y voluntariamente:

855

870103

009 - IMPUESTO DE SELLOS
RECEPTORIA DE MAIPU

Pagada con boleto n°
2017001052500
Importa \$ 3596,09
Importe total \$ 3596,09

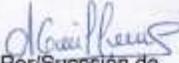
IMPUESTO DE SELLOS - DETERMINACIÓN DEL TRIBUTO

IMP \$ 3596
ACT \$ 4463
MULTA \$ 36146
Liquidación practicada por ATN el día 19 de la aplicación de los Arts. 35 y 35B del Código Fiscal
FECHA EMISIÓN DEL INSTRUMENTO 17/03/2017



1) **OBJETO:** La locadora da en locación a la locataria y ésta recibe de plena conformidad en dicho carácter un **SALÓN COMERCIAL**, ubicado en **Carril Urquiza N° 1660, Coquimbito, Maipú, Mendoza**. Impuesto Inmobiliario: Padrón N° 07-63932-1. Superficie cubierta 140 m2.

FRENTE: playón de material en buen estado, rejas sanas en color verde con terminaciones en punta en la parte superior, puerta de rejas idem anterior con picaporte sano sin rosetas y cerradura sana con llave (sin bocallaves), portón de rejas idem anterior de 2 cuerpos con 2 cerrojos internos sanos, cadena y candado con llave, cesto metálico de residuos sano, 2 pilotes metálicos sanos, gabinete de gas con estructura de material sana, tapa metálica sana con cerrojo sano, a continuación rampa de material en buen estado, veredín de material en regular estado, sector con granza y 1 árbol sano, sector con césped en buen estado con 2 palmeras sanas y 1 árbol sano, cartel metálico tipo pizarra con estructura metálica de apoyo de 4 patas, medianera de entrada vehicular sin pintar con enlucido grueso a la altura de 80 centímetros aproximadamente, veredín de baldosas sanas rodeando propiedad, (faltan 3 baldosas en el costado Norte), zócalos de baldosas (faltan 22 zócalos y 2 se encuentran rotos) frente de material revestido piedras a la altura de 80 centímetros aproximadamente, cartel amurado a lo ancho del frente, en forma de semicírculo con leyenda "Supermercado Griffouliere" y auspicio de Nescafé Dolca, 2 tapas metálicas en el piso sanas, lámpara estilo colonial con 6 vidrios sanos y porta foco sin foco, conexión aérea de PVC con surtidor completo sano funcionando sin pérdidas; **SALÓN:** puerta metálica de 3 cuerpos con 8 cerrojos internos sanos, 3 vidrios sanos, rejas sanas del lado exterior, picaporte en mal estado y cerradura completa sana con llave, 4 accesorios metálicos con 2 barrales metálicos sanos, 2 cortinas de tela en regular estado y cortina de tiras plásticas sanas, a los costados 4 ventanas metálicas fijas sanas, con 4 vidrios sanos, rejas sanas y base de piedras sanas, 6 accesorios metálicos sanos, 2 barrales metálicos sanos y 4 cortinas de tela en regular estado, en la parte superior de la pared se observan 8 ventanas metálicas fijas sanas, 8 vidrios traslúcidos sanos en color naranja con rejas del lado exterior sanas, térmica sana y boca de luz sin tapa, 1 toma corrientes sano y 1 lámpara de leds para luz de emergencia funcionando marca CLEOS, piso de baldosas en muy buen estado general (8 con detalles en


Por Sucesión de
Luis Carlos Pablo
Griffouliere
Analia Edith
Griffouliere
Administradora
LOCADORA


Productos
Comerciales S.A.
Italo Andres
Palumbo
Presidente S.A.
LOCATARIA


Italo Andres
Palumbo
FIADOR


Patricia Greta
Venturin
FIADORA


Ana Sofia
Venturin
FIADORA


Italo Jorge
Palumbo

pasillo central), paredes de ladrillo visto y material, paredes de sector Carnicería revestidas en cerámicos en su totalidad, todas las paredes con zócalos de baldosas sanos, cielo raso de yeso en buen estado general (algunos con detalles y 7 bloques son de tergopol), sectores donde se encuentran las lámparas, con placas de madera atornilladas al cielo raso, 8 lámparas colgantes galponeras de policarbonato sanas, cada una con tapa de policarbonato sana en la base, porta foco con foco de bajo consumo de 105 w y florón (todo sano en excelente estado). En sector de caja, mueble de estructura metálica con 2 estantes metálicos sanos y tapa superior de madera sana, conexión eléctrica aérea a través de tubo de PVC que conecta a zapatilla sana de 4 tomas corriente e interruptor, atornillada en mueble, caja de dinero sana con cerradura sana, 9 compartimientos para colocar el dinero, cubeta levantable y ficha plug para conectar a Controlador Fiscal, la caja es modelo T331E2721AF n° 99020945, detector de billetes falsos sano marca SATELITE BY ROGER F4T5BLB con tubo fluorescente UV 4w sano, e interruptor para encendido sano; otro mueble de estructura metálica con 2 estantes metálicos sanos y tapa superior de madera sana, además con cajón metálico sano con herraje en regular estado, mueble de estructura metálica con 2 estantes metálicos sanos, 6 separadores metálicos sanos y tapa superior de madera, conexión eléctrica aérea a través de tubo de PVC que conecta a zapatilla sana de 5 tomas corriente e interruptor, otra caja de dinero sana ídem anterior con cerradura sana, 9 compartimientos para colocar el dinero, cubeta levantable y ficha plug para conectar a Controlador Fiscal (no hay registro del modelo), calculadora de mesa tickeadora sana, marca OLIVETI LOGOS 802, n° de serie 20301666; teléfono fijo marca NEXO NP315 sano, exhibidora de golosinas de vidrio, con 1 placa de madera sana en cada costado y 9 compartimientos (todo sano), exhibidora de golosinas íntegramente de vidrio con 3 compartimientos (todo sano), estantería metálica de 3 estantes, cada uno con 5 compartimientos tipo rejilla y tapa de madera en la parte superior, todo sano, arco metálico con 4 ganchos metálicos dobles sanos; 37 canastos plásticos sanos en color rojo, con auspicio de ANDES, cada uno con 2 manijas metálicas sanas, colocados en 3 accesorios metálicos con el auspicio de ANDES, cada uno con 1 estante metálico en la base y guías metálicas sanas en los costados para contención; 6 carros metálicos sanos con 4 ruedas cada uno sanas, 2 de ellos sin barra horizontal de agarre, estantería metálica para especiero con 28 ganchos dobles y 2 estantes metálicos sanos. **PARED SUR:** estantería metálica sana de 5 niveles con accesorios metálicos para colocar damajuanas, estante de madera sana con tapa de madera sana, atornillado en la pared donde se encuentra colocado un teléfono semi-público de TELEFÓNICA sano funcionando, con código de barra en la base N° 11VCO03G01032011000664; extintor de 10 kilogramos ABC de MATAFUEGOS HORIZONTE (con carga vencida en Setiembre de 2014), 6 cajas plásticas de telefonía sanas, con conexiones sanas, conexión de gas con llave de corte completa sana, 3 ventanas móviles en altura, cada una con 3 vidrios traslúcidos sanos (1 trisado), 1 cerrojo interno sano, y tela mosquitera del lado exterior, sensor de alarma sano, caja de luz plástica sana con tapa plástica sana y 6 térmicas, góndola metálica sana de 7 tramos unidos que conforman 4 niveles de estantes, con 7 plafones y 6 tubos fluorescentes sanos, cubierta metálica en la parte superior y en el frente, y tapas de maderas en los laterales (todo sano), 2 llaves térmicas sanas en la parte superior, llaves de luz y tomas corriente con las tapas sanas. Se observan stand de Frutas y Verduras, Panadería y Fiambrería, todos bajo una estructura de madera de 4 columnas de madera sanas, 18 parantes de madera sanos y 2 parantes de madera en forma de V sanos, con 3 plafones sanos, 3 tubos fluorescentes sanos y 3 balastos de 105 w marca LFG, llaves de luz y tomas corriente con las tapas sanas y colocados con cables canales sanos; **Stand de frutas y verduras:** con mueble de madera de 3 compartimientos sin tapa en la parte superior y 1 estante de madera en la parte inferior sana. al costado 2 mesadas de madera

sanas, mueble exhibidor de frutas con 4 compartimentos sin tapa en la parte superior, todo en madera y sano, con 20 cajones plásticos sanos, 4 espejos sanos y un alero de madera en el frente del stand con cartel de madera tallado con inscripción "Frutas y Verduras" y dibujos alusivos, todo en muy buen estado barnizado, mueble de estructura metálica sano con tapa de madera en parte superior, 4 tomas corriente sanos y 3 vidrios (1 roto), zapatilla para con 4 tomas; **PARED ESTE:** 2 ventanas en la parte superior de la pared, cada una con 1 vidrio traslúcido (1 roto) reja sana, tela mosquitera sana y cerrojo interno sano, llaves de luz y tomas corriente con las tapas sanas, caja de luz plástica con tapa plástica sana y 4 térmicas sanas; **Stand de Fiambrería:** con cartel de madera tallado con inscripción "Fiambrería" en muy buen estado barnizado; heladera exhibidora apoyado sobre base de madera sana, con los vidrios sanos, estante interior de vidrio sano, 2 placas plásticas corredizas sanas con correderas sanas, 4 estanterías metálicas tipo rejilla en la base y base de apoyo metálica, 2 tarimas de madera sanas en el piso; mesa de madera de 4 patas sana; máquina para cortar fiambre con etiqueta "San Salvador" apoyada sobre una mesa metálica de 4 patas con tapa de madera en la parte superior; heladera vertical de 2 puertas marca GAFA modelo VI2P25ARG, con 2 manijas sanas, 2 vidrios sanos, 4 estantes metálicos sanos tipo rejilla, regulador de temperatura sano, 2 ventiladores sanos, 2 tubos fluorescentes sanos funcionando en el interior a los costados, ambos con coberturas plásticas (con detalles en los extremos de ambas), llave para encendido y tapa plástica traslúcida en el frente, con plafón y tubo fluorescente funcionando en el interior; heladera vertical de 2 puertas marca GLACIAR PREMIUM, sin manijas, con 4 estantes interiores metálicos tipo rejilla sanos, 1 ventilador sano, 2 tubos fluorescentes sanos funcionando en el interior a los costados, ambos con coberturas plásticas sanas y 2 llaves para encendido de luz y equipo, una en color verde y otra roja, una mesa metálica de 4 patas y tapa superior de madera en regular estado; **Stand de Panificación:** con cartel de madera tallado con inscripción "Panadería" en muy buen estado barnizado; vitrina exhibidora con 3 vidrios sanos, 6 rejillas metálicas sanas que conforman 2 niveles de estantes, la parte superior de madera sana; exhibidora con 6 cajones metálicos sanos en el interior, 3 vidrios sanos y puerta de vidrio sana corrediza, marca AGUILAR; mueble exhibidor contra la pared, de color naranja del lado exterior y en color blanco del lado interior, con 1 sola puerta corrediza en la base sana, con corredera sana, estante interior de madera sano con 2 separadores de madera sanos, 8 espejos sanos y 1 estante de vidrio sano sostenido por 3 ménsulas metálicas sanas; extintor ABC de 10 kilogramos de MATAFUEGOS HORIZONTE (con carga vencida en Setiembre de 2014). **CARNICERÍA:** en el frente encontramos un cartel de madera tallado con inscripción "Carnicería" en muy buen estado barnizado con detalles alusivos, comando de ventilador sano, ventilador de 4 paletas metálicas sanas, funcionando en perfecto estado, sensor de alarma sano y 3 bocas de luz (sólo 1 con tapa). Adentro se observan pisos de baldosas sanas, canaleta realizada sobre las baldosas, con desagüe con rejilla metálica sana, paredes revestidas en cerámicos en su totalidad (6 cerámicos rotos y faltan 7) excepto una pared divisoria a la altura de mostrador (esta pared posee en la base 2 dicroicas sanas y 2 bocas de luz); expendedora de boletos con carcasa de plástico en color rojo, heladera exhibidora ídem Fiambrería sin rejillas metálicas interiores, sin estante de vidrio, 1 vidrio exterior roto, la base de apoyo es de madera completa y las placas plásticas corredizas con bordes rotos; balanza de MORETTI PRECISION 3, modelo V4IPF para 15 kilogramos de carga, sana y funcionando, excepto vértice inferior izquierdo partido; mueble sano con bordes metálicos sanos, con estante de madera sano, placa de madera sana y tabla de madera de 2 x 0,30 centímetros con 3 centímetros de espesor aproximadamente; balanza marca KRETZ, número de serie 376026866, modelo 3000C1 con botonera sana y funcionando en perfecto estado, máquina cortadora de fiambre sana marca IBS de

Handwritten signature

Por/Sucesión de
Luis Carlos Pablo
Griffouliere
Analia Edith
Griffouliere
Administradora
LOCADORA

Handwritten signature

Productos
Comerciales S.A.
Italo Andres
Palumbo
Presidente S.A.
LOCATARIA

Handwritten signature

Italo Andres
Palumbo
FIADOR

Handwritten signature

Patricia Gréta
Venturin
FIADORA

Handwritten signature

Ana Sofia
Venturin
FIADORA

Handwritten signature

Italo Jorge
Palumbo
FIADOR

ALTAMURA HNOS. S.A., con número de serie 9376, funcionando correctamente; estantería metálica de color blanco de 4 estantes tipo rejilla sana, estantería metálica de 5 estantes tipo rejilla sana en color rojo, estantería metálica con 4 estantes de madera sanos y 2 tapas plásticas laterales sanas, mesa de madera de 4 patas sana, tarima de madera sana, 2 ventanas móviles en la parte superior, cada una con 1 vidrio traslúcido sano, cerrojo interno sano, rejas sanas y tela mosquitera del lado exterior, llaves de luz y tomas corriente con las tapas sanas, caja de luz con tapa metálica sana y herraje plástico sano con 10 térmicas sanas, caja de luz sin tapa con 1 térmica sana, plafón sano para 2 tubos fluorescentes (1 solo tubo funcionando), 2 lámparas plásticas sanas, cada una con porta foco, foco y florones, ventilador de techo de 4 paletas metálicas sanas, con comando en la pared (interruptor sano y regulador de velocidad incompleto), sensor de alarma sano, boca de luz con tapa, puerta metálica con salida al exterior del supermercado, sin picaporte (ese sector doblado) con cerradura sana con llave, y puerta de rejas del lado exterior con manija y tela mosquitera sana, 6 bandejas plásticas sanas; máquina moledora de carne completa sana y funcionando, marca MARANI de REPRESENTACIONES AGUILAR, apoyada en el piso con base metálica inferior oxidada y con detalles; sierra cortadora de carne de BIANCHI LEGITIMA, matrícula n° 19361 de 220 v, 15 hp, motor n° 4591, rev. 1425, sana y funcionando con mesada de granito sana y placa metálica en el centro sana; ganchera con rieles sanos, con 8 ganchos metálicos con carretes sanos, 15 ganchos metálicos sanos para reces, 33 ganchos metálicos chicos sanos y gancho con mango de madera sano; balanza pilón marca DIXIER KRETZ funcionando en perfecto estado, con número de serie 41010017, modelo 5540R; cámara de frío FRIO LATINA, de 4 m2 y con una altura de 2,5 metros aproximadamente, con puerta sana con manija sana, interruptor del lado exterior sano para encender luz interior, la cual consiste en una base metálica de tulipa, sin tulipa, con porta foco y foco, estantería metálica de 3 niveles con 12 tablas de madera haciendo las veces de estantes, rieles en la parte superior para colocar ganchos; **PARED NORTE:** sector de pared revestida en cerámicos en su totalidad (faltan 6 guarda cantos), puerta metálica de 2 cuerpos, con picaporte en mal estado, cerradura con llave, con reja del lado exterior de 1 solo cuerpo (falta 1 cuerpo), exhibidora con estante metálico doblado en la base, 12 ganchos metálicos dobles; exhibidora con 2 estantes tipo rejilla sanos y publicidad de NESQUIK suelta, 3 ventanas móviles en altura, cada una con 3 vidrios traslúcidos sanos, 1 cerrojo interno sano, y tela mosquitera del lado exterior, góndola metálica sana de 7 tramos unidos que conforman 4 niveles de estantes, con 7 plafones y 7 tubos fluorescentes sanos, llave de luz con tapa en regular estado para el encendido de los mismos colocado en lateral de la góndola, cubierta metálica en la parte superior y en el frente, y tapas de madera en los laterales, probador de lámparas OSRAM funcionando colocado en tapa lateral de góndola (todo sano); **PERFUMERÍA:** baranda de madera en muy buen estado atornillada al piso con puerta de madera en vaivén en muy buen estado, con cerrojo interno sano y bisagras sanas, mueble esquinero circular de madera con estante interior de madera sano, cajón de madera sano con herraje sano y cerradura con llave, y en el interior 7 placas divisorias de madera que conforman 9 compartimentos, 2 vitrinas, cada una con 2 vidrios sanos y 4 estantes interiores de vidrio sanos, vitrina con estructura de 4 vidrios sanos, 2 puertas de vidrio corredizas sanas, con corredera de madera sana, y 3 estantes interiores de vidrio sanos; 3 estanterías de madera en excelente estado con 31 estantes de vidrio sanos, 3 estantes de madera sanos, estantes de base sanos, 3 plafones con 3 tubos fluorescentes sanos, y llave de luz con tapa sana para su encendido colocada en placa lateral de 1 de las estanterías, máquina etiquetadora de mano tipo gatillo, modelo MX5500, sana; caja de luz con tapa atornillada e imagen de peligro de electrocución, caja de luz sana con tapa plástica sana y 3 térmicas, caja de luz sana con tapa plástica sana y 1 térmica y caja de luz con 2

térmicas e interruptor diferencial, boca de luz sin tapa; **PASILLO CENTRAL:** en el centro encontraremos 2 estanterías metálicas en buen estado de siete tramos unidas entre sí y con cuatro niveles de estantes para colocación de mercaderías. A su vez en los extremos de estas estanterías hay tres estanterías metálicas de cuatro niveles de estantes y una es de seis niveles, todas se encuentran en buen estado de conservación. Luego en una de las columnas hay una estantería metálica de marca Andes con 4 niveles de estantes de madera en buen estado, una estantería metálica de marca Aquarius Cepita de tres niveles de estantes en buen estado, una estantería de cinco niveles de estantes metálicos en buen estado, 1 estante de marca Royal de 20 compartimientos sanos, otra estantería de marca Terna de tres niveles de estantes en perfecto estado, luego en una de las columnas hay colocados dos ventiladores de pared de dos paletas metálicas marca Imperio funcionando correctamente, sobre la misma columna hay dos tomas corrientes y una llave térmica marca Siemens funcionando con sus tapas de protección sanas y una caja de registro sin tapa de protección. Por detrás del sector frutas y verduras hay una abertura con puerta placa de madera, picaporte y cerradura completa en buen estado que da ingreso a una oficina de **PRIVADO:** al ingresar una ventana fija de vidrio sano y persiana americana sana, con piso y zócalos de cerámico en buen estado, una de las paredes presenta humedad, fijado en pared un accesorio de madera con 6 ganchos metálicos porta llaveros en buen estado, por debajo hay 2 llaves de luz y 1 toma corrientes con tapa de protección sana, en el techo un porta foco con lámpara bajo consumo sana, en otra pared hay 1 estufa tiro balanceado marca Escabe de 3000 calorías funcionando con llave de corte de gas a un costado sana, un cartel de madera sano con logo Bienvenidos, un mueble de madera tipo Platinum con 2 puertas corredizas y herrajes, en buen estado Gral. Y en su interior 2 estanterías de madera sanas, en pared encontraremos un caja de registro eléctrico sin tapa de protección, un central de alarma funcionando correctamente marca SM8006 ART ELETRONICA, a un costado 3 tomas corrientes con tapas de protección sanas, 1 registro para teléfono, sobre la esquina sur hay dos ventanas metálicas corredizas con 2 vidrios cada ventana sanos, cada ventana posee cortina americana en buen estado, tela mosquitera y rejas en la parte exterior sanas. Puerta de placa de madera en buen estado con picaporte y cerradura en regular estado que da ingreso a una **COCINA:** con piso y zócalos de cerámicos en buen estado, en el techo un equipo de tubo fluorescente funcionando, un mueble de madera tipo Platinum sano con 2 puertas corredizas y herrajes sano, en su interior 1 estante de madera sano, revestimiento de cerámicos sanos en pared, conexión para cocina con llave de corte correspondiente, alacena de madera de 4 puertas con herrajes sanos, y en su interior 1 estante de madera en buen estado. En una esquina hay un soporte metálico donde está colocado un termo tanque marca ECOTERMO de 70 litros serie N° 1087 en perfecto estado, 1 venta metálica de 2 hojas corredizas con sus vidrios sanos, con rejas y tela mosquitera en buen estado, 2 tomas corrientes con tapa de protección sanos, 1 escritorio metálico con mesa de madera en buen estado, con 6 cajones sanos, 1 silla de madera en buen estado, una lámpara para escritorio funcionando, 1 corta hojas marca DASA sano, 1 calculadora marca OLIVETTI funcionando, 1 basurin en buen estado; Detrás de la carnicería hay 1 abertura con cortinas plásticas que da ingreso a un **DEPOSITO:** abertura sin puerta con cortina de tiras plásticas sanas, en la parte superior cartel de Salida de Emergencia. con escalones y piso de hormigón en buen estado, el techo es de chapa de zinc con 2 porta focos y focos sanos, una bacha de hormigón en regular estado con 2 surtidores metálicos sanos, estante de madera en pared con porta foco y foco sano, 2 llaves de luz y 8 toma corrientes con tapa de protección sanas 1 llave térmica con tapa de protección sana 2 ventanillas metálicas con vidrios sanos. En el mismo se encuentran otras estanterías, 1 estantería marca PEPSI metálica de 4 compartimientos sanos, 1 estantería de marca FARGO de 5 estantes sanos, 1

Por/Sucesión de
Luis Carlos Pablo
Griffouliere
Analia Edith
Griffouliere
Administradora
LOCADORA

Productos
Comerciales S.A.
Italo Andres
Palumbo
Presidente S.A.
LOCATARIA

Italo Andres
Palumbo
FIADOR

Patricia Greta
Venturin
FIADORA

Ana-Sofia
Venturin
FIADORA

Italo Jorge
Palumbo

estantería de marca Lia de 4 estantes de madera sanos, 1 estantería de marca Maggi de 5 compartimientos sanos, una estantería metálica de marca Aquarius Cepita de tres niveles de estantes en buen estado, 1 estantería marca PEPSI metálica de 3 compartimientos sanos, 1 estantería marca LAYS con 6 compartimientos sanos, 1 estantería de 5 compartimientos metálicos sanos, 1 estantería de 3 compartimientos metálicos sanos, 3 estanterías metálicas en regular estado con 4 compartimientos, 1 estantería de madera en mal estado, estante de marca Oreo de 12 compartimientos plásticos **BAÑO:** puerta corrediza nueva funcionando, piso de hormigón en buen estado, inodoro con mochila de loza y botón pulsador plástico sano funcionando, lavatorio con pie sano de loza y surtidor mezclador cromado sanos y funcionando, 1 llave corte de agua sana, 1 llave de luz, 3 toma corrientes con tapa de protección sana, un porta foco con lámpara sana, registro cloacal sin rejilla. Un portón metálico corredizo en buen estado con candado que da al **PATIO:** con piso de granza, un parral sano, una bascula marca Bianchetti funcionando, 1 churrasquera de hormigón en buen estado, 2 estanterías metálicas en regular estado para colocar dama juanas, pilastra metálica con lámpara sana, en pared un porta foco con foco sano, un surtidor metálico sano, en el techo hay un tanque de agua para reserva sano, para poder ingresar desde la calle al patio por un portón metálico color verde de 2 hojas con pasador y candado en muy buen estado.- El inmueble cuenta con sistema de alarma compuesto por 4 sirenas, 6 sensores y central, todo funcionando y sano.

NOTA: En prueba del estado del inmueble y accesorios detallados en la presente cláusula, previo a la firma del presente convenio, en presencia de la **LOCADORA, LOCATARIA Y FIADORES SOLIDARIOS**, se han obtenido fotografías del inmueble alquilado. Las mismas se encuentran registradas en un soporte magnético (DVD) en dos copias, una para **LOCADORA**, y otra para **LOCATARIA**, que integra el presente convenio en calidad de ANEXO. El inmueble deberá restituirse al final de la locación con todos los accesorios, en el mismo buen estado en que fue entregado, conforme surge del soporte magnético. Las partes prestan su total conformidad para que el soporte magnético sea entregado al Juez interviniente en caso de ser necesario el inicio de acciones judiciales relacionadas con el estado del inmueble.

Al vencimiento del contrato, desocupación y/o cualquier motivo que fuere, la locataria y sus garantes se comprometen a restituir el Inmueble pintado con pintura látex colores claros a entera satisfacción de la locadora y/o su representante.

La Locataria declara conocer el inmueble arrendado y recibirlo de conformidad, comprometiéndose formalmente al cuidado y conservación, respondiendo de todo deterioro que se produjera.- Serán a exclusivo cargo de la locataria las reparaciones de cualquier tipo que hayan de efectuarse en el bien arrendado para mantenerlo en las condiciones en que lo recibe.

Tales reparaciones no darán lugar ni derecho a solicitar contribución alguna a la locadora.

2)- VIGENCIA: El plazo de la locación se conviene en **36 (treinta y seis) meses** a partir del día **01 DE MARZO DE 2017**, venciendo indefectiblemente el día **29 DE FEBRERO DE 2020**.- En ningún caso, ni por ningún motivo de la locación se entenderá prorrogada, ni aún en el supuesto que vencido el plazo fijado la locataria continuase en el uso del local alquilado y la locadora hubiese otorgado recibos posteriores al vencimiento.- El locatario podrá rescindir este contrato de acuerdo a lo establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación; **Resolución anticipada**. La locataria podrá, transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión a la locadora o representante con una antelación mínima de sesenta 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 a la locadora, con concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un solo un mes si la opción se ejercita transcurrido dicho plazo.

3)- PRECIO: Queda convenido voluntariamente entre las partes que la locataria **ABONARA UN TOTAL DE \$ 238.000.-** (pesos doscientos treinta y ocho mil) **POR LOS 36** (treinta y seis) **meses de alquiler.-** De común acuerdo, las partes determinan que dicho importe, la locataria los abonará de la siguiente manera: \$ 7000.- (pesos siete mil) por mes desde Marzo de 2017 hasta Abril de 2017, \$8.000.- (ocho mil) por mes desde Mayo de 2017 hasta Abril de 2018, \$9.000.- (nueve mil) por mes desde Mayo de 2018 hasta Abril de 2019 y \$10.000.- (diez mil) por mes desde Mayo de 2019 hasta la finalización del contrato (Febrero de 2020).

NOTA: Se deja aclarado que si en un futuro el alquiler se gravara con IVA, la locataria acepta abonar en forma mensual el 100 % de lo que corresponda tributar en concepto de IVA sobre el canon mensual del presente alquiler.

El alquiler se pagará por adelantado del día **01** al día **10** de cada mes en Inmobiliaria Valente con domicilio en calle Tropero Sosa N° 286 - Maipú Mendoza o donde posteriormente la locadora se lo indique a la locataria en forma fehaciente.

4)- VENCIMIENTO DEL CONTRATO: Se conviene que no es necesaria la recordación de la fecha de vencimiento del presente contrato y que no se reconocerán prórrogas de ninguna naturaleza ajenas a la voluntad de la locadora, quien automáticamente queda facultada para exigir la inmediata entrega del inmueble y cobrar en concepto de multa, una suma equivalente al doble del canon diario que corresponda durante los periodos de mora desde el vencimiento de este contrato y hasta la entrega real y efectiva del inmueble a satisfacción de la locadora, siendo por cuenta de la locataria y fiadores los gastos del juicio y la indemnización que pudiera corresponder.- El pago de la multa no exime a la locataria de abonar el alquiler correspondiente mientras se mantenga en el uso y / o la tenencia del inmueble.- La recepción de la multa y alquileres no impedirán la acción de desalojo.- El alquiler se pacta por periodos de mes entero y aunque la Locataria desocupe el inmueble antes de finalizar el mes, pagará íntegramente el canon correspondiente a ese mes.

5)- MORA EN EL PAGO: En el caso de mora en el pago mensual del alquiler, la locataria abonará una multa penal diaria equivalente a la aplicación de la tasa de interés efectiva mensual vencida que utiliza el Banco de la Nación Argentina para los adelantos en cuentas corrientes particulares, como así también los intereses punitivos que esta Institución aplique para el caso antes citado. Esta multa regirá a partir del día primero del mes que incurrió en mora hasta el día que haga efectivo el pago.- Esta multa no significa renovación o espera y se aplica sin perjuicio de las demás acciones legales o contractuales que pudiera corresponder.

En el caso de mora, todos los gastos de comunicación por incumplimiento, sea por vía telefónica o postal y/o carta documento, serán soportados por la locataria y sus fiadores.

6)- RESPONSABILIDAD DEL LOCADOR: La locadora no se hace responsable ni reconocerá indemnización alguna proveniente de daños materiales o físicos producidos a la locataria, miembros de su familia, terceros, muebles, vehículos, mercaderías, instalaciones, etc., causados en la propiedad locada, provenientes de desprendimientos, filtraciones, inundaciones, sismos, derrumbes, incendios, aluviones, vientos, granizadas, movimientos de huelgas, atentados, robos, hechos comprendidos como casos fortuitos o de fuerza mayor o cualquier tipo

Griffouliere

Por/Sucesión de
Luis Carlos Pablo
Griffouliere
Analia Edith
Griffouliere
Administradora
LOCADORA

Italo Andres Palumbo

Productos
Comerciales S.A.
Italo Andres
Palumbo
Presidente S.A.
LOCATARIA

Italo Andres Palumbo

Italo Andres
Palumbo
FIADOR

Patricia Greta Venturin

Patricia Greta
Venturin
FIADORA

Ana Sofia Venturin

Ana Sofia
Venturin
FIADORA

Italo Jorge Palumbo

Italo Jorge
Palumbo

de accidentes aparte de los enunciados.

La Locadora se exime de todo tipo de responsabilidad por el daño que se produzcan a personas y/o cosas y que se deriven de la caída o desprendimientos de cualquier tipo de cartelería o rejas que la locataria coloque frente al local arrendado, en el exterior o en el interior del mismo.- La Locataria será responsable de todos los daños que se produjesen.

7)- DESTINO: La locataria destinará el bien arrendado para **local comercial**, rubro: **SUPERMERCADO**, con prohibición expresa de darle otro destino, salvo autorización por escrito de la locadora o su representante.

8)-PROHIBICIONES DE LA LOCATARIA: La locataria se compromete y obliga terminantemente a: A) No ceder, vender ni transferir total o parcialmente el presente contrato o el bien locado, ya sea a título oneroso o gratuito; esta locación asume el carácter de personal e intransferible. Queda prohibida cualquier forma de sublocación total o parcial, transitoria o permanente, onerosa o gratuita, etc. No podrá agregar otras personas o cosas al inmueble locado y/o contrato. B) No efectuar en el inmueble modificaciones, mejoras o instalaciones de ninguna especie, sin el consentimiento previo y por escrito de la locadora. En caso de ser aprobadas, quedarán en la propiedad a beneficio de la locadora, sin cargo alguno. Si las realizaran sin el consentimiento, la Locadora podrá optar entre hacer restituir las cosas a su estado anterior a cargo de la Locataria o dejarlas a su beneficio sin obligación de rembolsar, y sin que ello pueda ser invocado por la Locataria para compensar con alquileres o para continuar con la tenencia del inmueble.- C) No tener, bajo ningún punto de vista, ningún tipo de animal en el Inmueble (perros, gatos, etc.) siendo el incumplimiento de esto, causal de rescisión de contrato.- D) No almacenar combustibles, materiales inflamables, ácidos, explosivos, y en general a no tener en la propiedad elementos que pudieran afectar la seguridad de la propiedad, de las personas, objetos o instalaciones.- E) La Locataria no podrá bajo ningún punto de vista, podar, desramar o cortar plantas o árboles que estén en la vía pública, frente al inmueble alquilado- No podrá sacar escombros a la vía pública.- Al entregar las llaves y desocupar el inmueble, la Locataria deberá presentar a la Inmobiliaria un libre deuda de la Municipalidad con respecto a **MULTAS SOBRE EL INMUEBLE ALQUILADO**.- No podrá realizar actos que contraríen las normas municipales o legales vigentes, siendo responsables de cualquier multa o sanción que se aplicare por dichas transgresiones. F) Queda terminantemente prohibido regar en el inmueble en horarios no permitidos por la Municipalidad de Maipú. Cualquier multa o trasgresión a esta disposición será responsabilidad total de la locataria y sus fiadores y producirá la rescisión del contrato

AUTORIZACIÓN ESPECIAL: La locadora autoriza a la locataria a efectuar sublocaciones individuales y parciales dentro del predio alquilado, siempre y cuando se de cumplimiento a lo siguiente: La locataria se OBLIGA, bajo pena de rescisión de contrato, a notificar a cada Sublocatario de lo siguiente:

A) El Sublocatario declara conocer y aceptar la existencia de un **CONTRATO DE LOCACION PRINCIPAL** sobre la totalidad del predio ubicado en Carril Urquiza N° 1660, Coquimbito, Maipú, Mendoza. Impuesto Inmobiliario: Padrón N° 07-63932-1, entre la **SUCESION DE LUIS CARLOS PABLO GRIFFOULIERE** (Expte. N° 124.866; 5to. Juzgado Civil Comercial y Minas Poder Judicial de Mendoza), firma en representación de la sucesión la **Sra. ANALIA EDITH GRIFFOULIERE, D.N.I. N° 25.349.431**, en su calidad de Administradora Definitiva de la Sucesión, por una parte y que en adelante se denominará **LA LOCADORA** y **PRODUCTOS COMERCIALES S.A.** CUIT N° 33-70314180-9, representada en este acto por el **Sr. PALUMBO, ITALO ANDRES, D.N.I. N° 32.353.685**,

en su calidad de Presidente de la S.A., por la otra parte y que en adelante se denominará **LA LOCATARIA**. Dicho contrato principal celebrado entre las partes intervinientes tienen una vigencia de 36 meses, a partir del día **01 DE MARZO DE 2017**, venciendo indefectiblemente el día **29 DE FEBRERO DE 2020**.- SE DEJA ACLARADO QUE CUALQUIER MODIFICACION Y/O RESCISION QUE SE PRODUZCA EN EL CONTRATO PRINCIPAL CITADO, PROVOCARA AUTOMATICAMENTE LA MODIFICACION Y/O RESCISION DEL O DE LOS CONTRATOS DE SUBLOCACION EXISTENTES.

B) El contrato de sublocación nunca excederá el plazo de alquiler del contrato principal aludido.

9)- PAGO DE SERVICIOS: La locataria se hará cargo de los siguientes servicios: **100% consumo de energía eléctrica** (medidor N° 1047658, NIC 2085158), **100% consumo de gas natural** (medidor N° 1353512), **\$279.- por mes en concepto de tasas municipales, \$250.- por mes en concepto de seguro contra incendio**, (estos importes se modificarán toda vez que la Municipalidad de Maipú o Compañía de Seguros actualicen dichos valores) **y cualquier otro servicio instalado por la locataria en el futuro.- La locataria no abonará el impuesto inmobiliario.- Si abonará los derechos de comercio municipales propios a su actividad específica.**

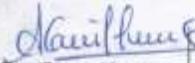
La Locadora entrega el local con los medidores de luz y gas en forma totalmente reglamentaria y funcionando perfectamente y con las tapas correspondientes.- La Locataria declara conocer y aceptar lo expresado precedentemente y se compromete a realizar el trámite ante **EDEMSA y ECOGAS** a efectos de que la facturación se emita a su nombre.- Cualquier irregularidad que se detecte en los medidores será responsabilidad exclusiva de la locataria.-

Al terminar este contrato, la locataria, se obliga a dejar al día los gastos de energía eléctrica, gas natural, derecho de comercio, todo hasta el último día de ocupación del inmueble.

La locataria se obliga a pagar a su debido vencimiento las facturas y/ o servicios a su cargo y se obliga a entregar a la locadora o a su representante dentro de los 15 (quince) días de producido el vencimiento, las facturas y/ o comprobantes debidamente cancelados.

10)- GARANTES: En garantía de las obligaciones del presente contrato, el Sr. **PALUMBO, ITALO ANDRES, D.N.I. N° 32.353.685**, con domicilio en Calle Rivadavia N° 76, 1 ER Piso Dpto. F, Ciudad, Mendoza, la Sra. **VENTURIN, PATRICIA GRETA, D.N.I. N° 31.643.988**, la Sra. **VENTURIN, ANA SOFIA, D.N.I. N° 32.627.526**, ambos garantes con domicilio en Manuel A. Saez, N° 378, (5500) Ciudad, Mendoza y el Sr. **PALUMBO, ITALO JORGE, D.N.I. N° 4.624.655**, con domicilio en Calle Figueroa Alcorta N° 785, Godoy Cruz, Mendoza, se constituyen en **FIADORES SOLIDARIOS**, lisos, llanos y principales pagadores de todas y cada una de las obligaciones del presente contrato y aún vencido el término contratado y hasta el día de la real y efectiva desocupación del inmueble.

En el caso de que se produzca el fallecimiento y/o insolvencia de cualquiera de los garantes, la locataria deberá presentar dentro de los 30 días corridos, la nueva garantía, a satisfacción de la Locadora, caso contrario se producirá automáticamente la rescisión del presente contrato.


Por/Sucesión de
Luis Carlos Pablo
Griffouliere
Analia Edith
Griffouliere
Administradora
LOCADORA


Productos
Comerciales S.A.
Italo Andres
Palumbo
Presidente S.A.
LOCATARIA


Italo Andres
Palumbo
FIADOR


Patricia Greta
Venturin
FIADORA


Ana Sofia
Venturin
FIADORA


Italo Jorge
Palumbo
FIADOR

11)- DOMICILIO: Las partes y los fiadores se someten voluntariamente a la jurisdicción del Tribunal de Paz de Maipú, Mendoza, con renuncia expresa al Fuero Federal, constituyendo sus domicilios especiales de acuerdo al siguiente detalle: La locadora en Calle Pedro Molina N° 249, 4to. Piso, Oficina 13, Ciudad, Mendoza, la Locataria en Calle Rivadavia N° 76, 1er. Piso, Dpto. F, Ciudad, Mendoza y los Fiadores en los domicilios denunciados donde serán válidas todas las notificaciones y/o comunicaciones necesarias, sean judiciales o extrajudiciales.-----

12)- INCUMPLIMIENTO: El incumplimiento por parte de la locataria a una cualquiera de las cláusulas del presente contrato, en especial **la falta de pago de dos periodos de alquiler mensual**, producirá la mora de pleno derecho y facultará a la locadora a demandar su desalojo y el pago de los daños y perjuicios que se le hubieren ocasionado, aceptando los fiadores tomar a su exclusivo cargo el pago de todos los gastos y honorarios que se produjesen.-----

13)- RESTITUCIÓN: La Locataria se obliga a restituir el inmueble a la extinción de la relación contractual, sea que ésta se opere por vencimiento del plazo acordado y/o rescisión del contrato de los términos establecidos por el art. 399 Bis ap. II inc. 17 del Código Procesal Civil de Mendoza. En el primer caso, es decir, el vencimiento del plazo acordado se considerará como día de restitución el **29 de Febrero de 2020**.- En el segundo caso de rescindirse la locación la Locadora deberá intimar en forma fehaciente a la locataria el cumplimiento de la obligación morosa o cese de la actividad ilegítima o la omisión de la causa contraria al contrato en el término de 10 (diez) días, transcurridos dicho plazo sin que se haga efectivo el cumplimiento al emplazamiento por parte de la locataria, la Locadora podrá pedir Homologación Judicial de ésta cláusula ante el Juez de Paz Letrado de Maipú, debiendo tenerse como día de restitución el primero subsiguiente al vencimiento del emplazamiento que se formule al efecto que se menciona precedentemente pudiendo en tal caso procederse al lanzamiento como ejecución de sentencia.-----

14)- IMPUESTO DE SELLOS: Los gastos de sellado del presente contrato será soportado de conformidad por La Locataria en un 100% .-----

15)- ESTADO Y MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE: La locataria expresa haber visitado el inmueble y lo recibe de conformidad en el estado en que se encuentra, de acuerdo al inventario expresado en la cláusula N° 1, comprometiéndose a mantenerlo y devolverlo en las mismas condiciones que lo recibió, tomando a su cargo las reparaciones por roturas y desperfectos que se originen en la propiedad, sus instalaciones, artefactos, muebles y accesorios.-----

Con respecto al Mantenimiento y Conservación del Inmueble alquilado, la Locataria se hará cargo de lo siguiente:-----

Destape de cañerías, destape de piletas de patio (baño – cocina – lavandería) destape de cloacas y si tuviese pozo séptico, deberá desagotarlo.-----

Servicio de mantenimiento al calefón (Si es termotanque: debe desagotarlo 1 vez al mes para sacar el sarro – Si es instantáneo: debe realizar servicio de limpieza por lo menos dos veces al año).- Destape, limpieza y mantenimiento de desagües y cañerías pluviales y de canaletas, las mismas deberán estar libre de hojas o cualquier tipo de elementos que las obstruyan.-----

Si el inmueble tiene bomba de agua: deberá hacerse cargo de su mantenimiento y/o reposición y deberá hacerla funcionar muy seguido (mínimo: 3 veces por semana) para evitar que se peque y se bloquee la misma.-----

Cambio de flotantes de agua: tanto del tanque que está sobre el techo, como de las mochilas de los sanitarios y/o si tuviera una cisterna abajo con bomba.- Reparar o cambiar cueritos y/o vástagos de todas las griferías existentes, regular y mantener en buen estado los herrajes de todo el Inmueble y del amoblamiento de cocina-----

Techos: deberá mantener los techos limpios, libre de escombros, etc. Y deberá tener la tapa del tanque de agua muy sujeta y si es necesario bien atada, para evitar que la misma vuele, en caso de algún viento fuerte y produzca un accidente.-----

La Locataria se hará responsable de cualquier daño que se origine en el techo, derivado de la colocación de líneas telefónicas, antenas de TV por aire o por cable, colocación de equipos de aire acondicionado sin los correspondientes desagües-----

Deberá mantener en buen funcionamiento todos los servicios que recibe en el inmueble, energía eléctrica, gas , agua, cables en condiciones, tomas y enchufes en condiciones y con las tapas correspondientes ,deberá probar el disyuntor asiduamente (se sugiere una vez cada 2 meses) para detectar si funciona correctamente, con respecto al gas deberá colocar estufas y cualquier otro elemento a través de un gasista matriculado (prohibido usar mangueras de goma en el gas).---

La Locataria deberá mantener en buenas condiciones todas las tapas de los gabinetes de luz y gas que recibe en el inmueble (reparación y/o reposición).-----

Problema frecuente en época invernal: debido a las bajas temperaturas, a veces se produce una disminución de la ventilación y un incremento de la calefacción, lo que provoca la aparición de hongos y manchas en los muros y cielos rasos.- En este caso la locataria deberá ventilar adecuadamente el o los ambientes y luego del invierno, deberá pasar en los muros, lavandina diluida en agua y luego pintar, para eliminar dichos hongos.-----

El inmueble se recibe en condiciones de aseo y habitabilidad y si en un futuro, aparecen cualquier tipo de insectos, hormigas, etc., la desinfección del inmueble recae sobre la Locataria en un 100 %-----

Si el inmueble se alquila con alarma, todo el mantenimiento del, tablero de control, controles remotos, sensores, batería, reparación y/ o recambio es a cargo de la locataria.-----

Si el inmueble se llueve, la locataria deberá avisar a la Inmobiliaria urgente y por escrito-----

Si el inmueble tiene jardín y plantas, la locataria deberá mantenerlo en condiciones, podar y regar en los horarios municipales permitidos.-----

Y con respecto al arbolado público (exterior), prohibido tocarlos y podarlos sin autorización por escrito de la Locadora o la Inmobiliaria-----

Deberá sacar los residuos en los horarios y días indicados por la Municipalidad y deberá tener especial atención en los horarios de descanso y evitar ruidos molestos y futuras denuncias policiales.-----

Se le sugiere a la Locataria, por estrictas razones de seguridad suya y de su familia, que coloque a su cargo una cerradura nueva o cambie la combinación de las llaves de las puertas y/o portones que den al exterior del inmueble.-----

Por las erogaciones que efectúe la locataria no tendrá derecho a ningún tipo de reembolso.-----

Nota: Dentro de los 10(diez) días corridos a contar desde la suscripción del presente contrato, la Locataria podrá formular a la Locadora o a su representante cualquier objeción, observación o reclamo respecto al estado del inmueble alquilado.- Caso contrario y vencido dicho plazo, la Locadora no admitirá ningún tipo de reclamo--

16)- REPARACIONES: Será a cargo de la Locataria la reparación de los daños provocados en el bien locado, accesorios o servicios, causados por ella, sus dependientes, ocupantes o cualquier persona que ingrese al inmueble por razones comerciales, profesionales o de cualquier naturaleza con o sin autorización de la

Italo Palumbo

Por/Sucesión de
Luis Carlos Pablo
Griffouliere
Analia Edith
Griffouliere
Administradora
LOCADORA

[Signature]
Productos
Comerciales S.A.
Italo Andres
Palumbo
Presidente S.A.
LOCATARIA

[Signature]
Italo Andres
Palumbo
FIADOR

[Signature]
Patricia Greta
Venturin
FIADORA

[Signature]
Ana Sofia
Venturin
FIADORA

[Signature]
Italo Jorge
Palumbo
FIADOR

misma.- La Locataria se compromete y obliga a efectuar las reparaciones dentro de los 30 días de producidos dichos daños, en caso que no las efectúe, la Locadora queda facultada para efectuar por cuenta y cargo de la locataria las reparaciones que considere necesarias como consecuencia de tales daños.-----

17)- INSPECCIONES: La Locadora o su representante podrán visitar el inmueble en días hábiles y en horario diurno, para constatar el cuidado que en general se le prodiga al mismo.- La Locataria le permitirá el libre acceso a la propiedad para inspeccionar y ejecutar todo trabajo que sea necesario para su conservación, reparación o mejora.- Además la locataria permitirá la visita de futuros locatarios, acompañados por la Locadora o su representante.-----

18)- ENTREGA DE LLAVES: La devolución de las llaves del inmueble deberá justificarla la Locataria mediante documento escrito emanado de la locadora o su representante. A la terminación del presente contrato, por cualquiera de los modos que el mismo prevé, el locatario deberá entregar la propiedad totalmente desocupada y en las mismas condiciones y estado de conservación que la recibió. Se compromete a entregarla totalmente limpia y a no dejar en la propiedad residuos de ninguna naturaleza (papeles, cajones, botellas, hierros, etc.). Juntamente con las llaves deberá entregar canceladas todas las facturas de los servicios de energía eléctrica, gas natural, y justificar que se encuentra al día con la entrega de todas las facturas anteriores o certificado de libre de deuda, a partir de iniciada la locación, que según el presente le corresponda pagar a la Locataria.-----

Además la Locataria deberá presentar a la Inmobiliaria un libre deuda de la Municipalidad con respecto a **MULTAS SOBRE EL INMUEBLE ALQUILADO**. Ejemplo, poda de árboles, retiro de escombros, riego fuera del horario permitido, etc.- La locataria deberá devolver el inmueble pintado de la siguiente manera: utilizara pintura al látex marca Auro de Tekno o en su defecto pintura Alba, deberá pintarla en colores claros y cuando entregue el inmueble deberá contar con la total aprobación de la locadora o su representante en cuanto al trabajo realizado, caso contrario, no se recibirá el inmueble y el mismo seguirá alquilado.-----

Deberá cancelar en dinero efectivo el consumo de luz y gas hasta el día de entrega de las llaves, caso contrario no se recibirán las llaves y el inmueble continuará alquilado. La Locataria se hace responsable de las sumas adeudadas o abonadas por la Locadora que sean necesaria para obtener la reanudación de cualquier servicio que por su culpa fuese suspendido. En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que fija esta cláusula, la Locadora podrá abonar las deudas impagas y perseguir su cobro por la vía ejecutiva o conjuntamente con el cobro de alquileres, resultando los comprobantes de pago suficiente título ejecutivo a los efectos de su reclamo judicial.-----

19) EXCLUSION DE ACTOS VERBALES: Las partes declaran y se obligan, en forma definitiva e irrevocable y como condición indispensable de esta locación, que todos los actos jurídicos entre ellas, únicamente se perfeccionaran por escrito y ninguno en forma tacita, oral o verbal, "de palabra" o "de hecho". Especialmente con relación a la prorrogación del plazo, precio, cambio de destino, mejoras, **RECLAMOS DE TODO TIPO**.-----

20) HABILITACION MUNICIPAL: La locataria declara que previamente a la firma del presente contrato, ha concurrido a la Municipalidad de Maipú, a efectos de conseguir las habilitaciones pertinentes. Esta gestión de habilitación municipal corre por cuenta y cargo de la locataria y si en el futuro surgiera cualquier tipo de

Italo Palumbo

Por/Sucesión de
Luis Carlos Pablo
Griffouliere
Analia Edith
Griffouliere
Administradora
LOCADORA

[Signature]
Productos
Comerciales S.A.
Italo Andres
Palumbo
Presidente S.A.
LOCATARIA

[Signature]
Italo Andres
Palumbo
FIADOR

[Signature]
Patricia Greta
Venturin
FIADORA

[Signature]
Ana Sofia
Venturin
FIADORA

[Signature]
Italo Jorge
Palumbo
FIADOR

misma.- La Locataria se compromete y obliga a efectuar las reparaciones dentro de los 30 días de producidos dichos daños, en caso que no las efectúe, la Locadora queda facultada para efectuar por cuenta y cargo de la locataria las reparaciones que considere necesarias como consecuencia de tales daños.-----

17)- INSPECCIONES: La Locadora o su representante podrán visitar el inmueble en días hábiles y en horario diurno, para constatar el cuidado que en general se le prodiga al mismo.- La Locataria le permitirá el libre acceso a la propiedad para inspeccionar y ejecutar todo trabajo que sea necesario para su conservación, reparación o mejora.- Además la locataria permitirá la visita de futuros locatarios, acompañados por la Locadora o su representante.-----

18)- ENTREGA DE LLAVES: La devolución de las llaves del inmueble deberá justificarla la Locataria mediante documento escrito emanado de la locadora o su representante. A la terminación del presente contrato, por cualquiera de los modos que el mismo prevé, el locatario deberá entregar la propiedad totalmente desocupada y en las mismas condiciones y estado de conservación que la recibió. Se compromete a entregarla totalmente limpia y a no dejar en la propiedad residuos de ninguna naturaleza (papeles, cajones, botellas, hierros, etc.). Juntamente con las llaves deberá entregar canceladas todas las facturas de los servicios de energía eléctrica, gas natural, y justificar que se encuentra al día con la entrega de todas las facturas anteriores o certificado de libre de deuda, a partir de iniciada la locación, que según el presente le corresponda pagar a la Locataria.-----

Además la Locataria deberá presentar a la Inmobiliaria un libre deuda de la Municipalidad con respecto a MULTAS SOBRE EL INMUEBLE ALQUILADO. Ejemplo, poda de árboles, retiro de escombros, riego fuera del horario permitido, etc.- La locataria deberá devolver el inmueble pintado de la siguiente manera: utilizara pintura al látex marca Auro de Tekno o en su defecto pintura Alba, deberá pintarla en colores claros y cuando entregue el inmueble deberá contar con la total aprobación de la locadora o su representante en cuanto al trabajo realizado, caso contrario, no se recibirá el inmueble y el mismo seguirá alquilado.-----

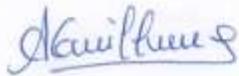
Deberá cancelar en dinero efectivo el consumo de luz y gas hasta el día de entrega de las llaves, caso contrario no se recibirán las llaves y el inmueble continuará alquilado. La Locataria se hace responsable de las sumas adeudadas o abonadas por la Locadora que sean necesaria para obtener la reanudación de cualquier servicio que por su culpa fuese suspendido. En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que fija esta cláusula, la Locadora podrá abonar las deudas impagas y perseguir su cobro por la vía ejecutiva o conjuntamente con el cobro de alquileres, resultando los comprobantes de pago suficiente título ejecutivo a los efectos de su reclamo judicial.-----

19) EXCLUSION DE ACTOS VERBALES: Las partes declaran y se obligan, en forma definitiva e irrevocable y como condición indispensable de esta locación, que todos los actos jurídicos entre ellas, únicamente se perfeccionaran por escrito y ninguno en forma tacita, oral o verbal, "de palabra" o "de hecho". Especialmente con relación a la proroga del plazo, precio, cambio de destino, mejoras, RECLAMOS DE TODO TIPO.-----

20) HABILITACION MUNICIPAL: La locataria declara que previamente a la firma del presente contrato, ha concurrido a la Municipalidad de Maipú, a efectos de conseguir las habilitaciones pertinentes. Esta gestión de habilitación municipal corre por cuenta y cargo de la locataria y si en el futuro surgiera cualquier tipo de

imprevisto que, no permita desarrollar la actividad expresada en el contrato de alquiler, la locataria se obliga a solucionar los inconvenientes a su cargo.- De no poder hacerlo, el contrato se rescindirá de pleno derecho y la locataria no podrá reclamar suma alguna de dinero por esta situación ni reintegro de ninguna clase, aplicándose en pleno el art. 8 de la ley de alquileres.-----

21)- AUTORIZACIÓN: La Locadora autoriza expresamente a INMOBILIARIA: VALENTE S.A., a percibir por su cuenta y orden los alquileres correspondientes, como así también a efectuar todo tipo de intimaciones y emplazamientos a través de cartas documentos u otro medio, que se deriven del incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato.- Para las notificaciones extrajudiciales, la Locadora autoriza expresamente a la Doctora ESTELA ZISA.-----
Maipú, Mendoza.-



POR / SUCESION DE LUIS CARLOS
PABLO GRIFFOULIERE
SRA. ANALIA EDITH GRIFFOULIERE
ADMINISTRADORA
Locadora



POR/ PRODUCTOS.COMERCIALES S.A
SR. ITALO ANDRES PALUMBO
PRESIDENTE DE LA S.A.
Locataria



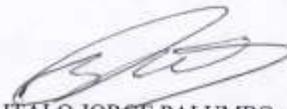
ITALO ANDRES PALUMBO
Fiador



PATRICIA GRETA VENTURIN
Fiadora



ANA SOFIA VENTURIN
Fiadora



ITALO JORGE PALUMBO
Fiador



| | | | | |
|---|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------|---------------|
| | -009- | GOBIERNO DE MENDOZA | Concepto | 1 |
| | SELLOS/TS.JUST | Administración Tributaria Mendoza | BOLETO UNICO | |
| | -2017- | Apellido y Nombre / Base Social | | C.U.I.T. |
| | | GRIFFOULIERE ANALIA EDITH | | 27-25349431-5 |
| Domicilio - Número - Piso - Nro. Departamento | | | | |
| MONTECASEROS 1960 | | | | |
| Cod.Postal | Localidad - Departamento - Provincia | | | |
| 5515 | MAIPU MAIPU PROVINCIA DE MENDOZA | | | |

| | | | | | |
|-------------|------------|------------|-------------------|-----------------|------------|
| Fec.Emisión | 17/03/2017 | Nro.Boleto | 00947017000013749 | Fec.Vencimiento | 17/03/2017 |
|-------------|------------|------------|-------------------|-----------------|------------|

GOBIERNO DE MENDOZA
 ADMINISTRACION TRIBUTARIA MENDOZA
 993 - ADMINISTRACION TRIBUTARIA MZA.
 Terminal: Fecha Pago: Hora: Transaccion:
 99300431 17/03/2017 13:16 000005958
 Usuario: SUPRMP01
 -009-BELLOS TASA JUSTICIA
 Deb.Tributaria: 009-470-17000013749/D
 Identific: 00000000
 Nro. de Cuotas: 17/01
 Plan de Pago: 80517001052500
 Importe: \$4,015,09
 DETALLE DE SU PAGO:
 tarj deb/cred: 4,015.09
 SERVICIOS TRANSACCIONALES
 SUJETO A LA ACREDITAC. DE ESTOS VALORES:
 tarj deb/cred No: 80517001052500
 Nro.Cupon: 00004051
 Control: JCS62L 011XDS
 00947017000013749000000130150978000000000
 170180517001052500
 -TICKET VALIDO COMO COMPROMISE DE PAGO-
 SERVICIOS TRANSACCIONALES

| Detalle por Concepto | Importe Original | Abonos | Debetos | Importe Neto |
|--|----------------------------|--------------|-------------|-----------------|
| 081 MUESTA P/V TERM. | 381.46 | 0.00 | 0.00 | 381.46 |
| 402 BELLADO INSTR. | 1570.00 | 44.63 | 0.00 | 1614.63 |
| 009 COPIAS | 19.00 | 0.00 | 0.00 | 19.00 |
| Totales de Detalles Conceptos | 3970.46 | 44.63 | 0.00 | 4015.09 |
| Total a Financiar | | | | 4,015.09 |
| Intereses Financiación | | | | .00 |
| Total del Plan de Facilidades | | | | 4,015.09 |
| Número de Plan..... | 80517001052500 | | | |
| Tipo de Plan..... | BUS BOLETO UNICO DE SELLOS | | | |
| Cantidad de Cuotas..... | 1 | | | |
| Importe Cuota en Pesos..... | 4,015.09 | | | |
| Vencimiento Primera Cuota..... | 17/03/2017 | | | |

| | | | |
|--------------|-------|-------------|-------|
| Cuota | 1 / 1 | Hoja | 1 / 1 |
|--------------|-------|-------------|-------|

| | | |
|--------------|----------------------|-----------------|
| Amort. Suav. | Interes Financiación | Importe a Pagar |
| 4,015.09 | .00 | 4,015.09 |

Sin Ticket de Caja este boleto NO ACREDITA PAGO

NO COBRAR DESPUES DE SU VENCIMIENTO