

"2020 Año del Bicentenario del paso a la Inmortalidad del General Manuel Belgrano"

**CONTRATO DE COMODATO DORREGO MALL**

Entre **PIEDRAS DEL OESTE FIDEICOMISO INMOBILIARIO**, representado este acto por el Sr. **JUAN JOSÉ CALABRETTO, D.N.I. 17.390.270**, en su carácter de Fiduciario Definitivo, con domicilio en calle Moldes 1023 de Dorrego, Guaymallén, Mendoza en adelante "**EL COMODANTE**"; y por el otro el **Ministerio de Gobierno, Trabajo y Justicia**, con domicilio en calle Peltier N° 351 PB, Casa de Gobierno, Ciudad de Mendoza, representada en este acto por el **DR. VICTOR ENRIQUE IBAÑEZ, C.U.I.L. 23-21.369.614-9**, en adelante "**EL COMODATARIO**", personas hábiles para la realización del presente acto, pudiendo ambas ser citadas en conjunto como LAS PARTES, convienen en celebrar el presente contrato de comodato de acuerdo a las siguientes cláusulas y condiciones:

**CLAUSULA ANTECEDENTE:**

**I.- Las Partes:**

**EL COMODANTE** es propietario del predio ubicado en calle Moldes 1023 de Dorrego, Guaymallén, donde funciona un Centro Comercial también de su propiedad bajo la denominación de **DORREGO MALL**.

El Gobierno de la Provincia de Mendoza, en su carácter de "**EL COMODATARIO**" declara conocer acabadamente la finalidad global y la específica así como el funcionamiento de un Centro Comercial de las características de **DORREGO MALL**, por lo que mas allá de la firma de los instrumentos correspondientes a este acuerdo y las consiguientes obligaciones que ello le genera, asume la de adecuar su conducta y actividad a desarrollar en el bien autorizado a instalar, así como la de sus dependientes y proveedores, al cumplimiento del objetivo general de **DORREGO MALL**, comprometiéndose a respetar las normas de todo orden vigentes y aquellas que estando escritas se entienden de interés para el mejor logro de la finalidad buscada.

**II.- Documentación Anexa:**

Forman parte integrante de este documento las Normas Generales Complementarias y el Reglamento Interno, los que se suscriben dos ejemplares junto con este convenio.

Todo documento escrito que forme parte de esta autorización en el que se mencione al "ADMINISTRADOR" se entenderá indistintamente como haciendo referencia al "FIDEICOMISO" y viceversa.

**III.- Objeto de la Autorización:**

En las condiciones indicadas, el "FIDEICOMISO" autoriza a la "COMODATARIA" a instalar, dentro del área definida por las partes en el interior de **DORREGO MALL** un Centro de Documentación Rápida, cuyas características de estructura, diseño y decoración interna y externa deberán ser previamente aprobadas por el Fideicomiso.

Todo ello, conforme las siguientes cláusulas:

**CLAUSULA PRIMERA: OBJETO.**

Mediante el presente, **EL COMODANTE** cede en comodato a **EL COMODATARIO** y ésta acepta, los locales N° 25 y 26 del inmueble sito en calle Acceso Sur -Lateral Oeste, predio Wal-Mart, Guaymallén, Mendoza, que se identifica en la planimetría adjunta, que suscripto forma parte del presente, comprometiéndose **EL COMODATARIO** a su restitución en el estado en que lo recibe, haciéndose responsable de todo daño o deterioro que sufran los bienes que no sea el resultado del simple uso o transcurso de tiempo.

MIN. DE G.B. TRAB. Y JUST.

Secretaría de Fomento C.A.

Dir. de M. de G. y J.

Dir. de Justicia

*[Signature]*

**PIEDRAS DEL OESTE FIDEICOMISO INMOBILIARIO**

**Dr. Abg. Victor Enrique Ibañez Rosaz**  
**MINISTRO DE GOBIERNO, TRABAJO Y JUSTICIA**

**Dr. Abg. VICTOR E. IBAÑEZ ROSAZ**  
**MINISTRO DE GOBIERNO, TRABAJO Y JUSTICIA**

*[Signature]*

**Dr. RODOLFO ALEJANDRO SUAREZ**  
**GOBERNADOR DE LA PROVINCIA**

MINISTERIO DE GOBIERNO, TRABAJO Y JUSTICIA  
 SECRETARÍA DE FOMENTO C.A.  
 DIRECCIÓN DE M. DE G. Y J.  
 DIRECCIÓN DE JUSTICIA

"2020 Año del Bicentenario del paso a la Inmortalidad

del General Manuel Belgrano"

**CLAUSULA SEGUNDA: VIGENCIA - DESTINO.**

El plazo de vigencia de este contrato será de dos (2) años a partir del 1° de marzo de 2020; debiendo en consecuencia a su vencimiento restituir el comodatario al comodante el bien dado en préstamo de uso y los accesorios antes detallados, sin necesidad de otra interpelación o notificación alguna.

Sin perjuicio del plazo de vigencia acordado por las partes, se acuerda en forma expresa que EL COMODANTE previa comunicación fehaciente con 30 días de anticipación, podrá requerir el inmueble en cualquier tiempo libre de ocupantes y sin expresión de causa alguna, en los términos de la cláusula octava, no dando dicha conducta derecho alguno a reclamar daños y perjuicios por parte del comodatario, que en este acto los renuncia en forma expresa.-

EL COMODATARIO sólo podrá utilizar el inmueble otorgado en comodato para la instalación y funcionamiento de oficina del Registro Civil y Centro de Documentación rápida. Le queda expresamente prohibido modificar, sustituir o ampliar dicho destino, sin previa autorización escrita de EL COMODANTE. Se conviene expresamente que el destino acordado y la prohibición apuntada, son condiciones esenciales de la contratación, de modo que su incumplimiento o violación, se considera causal justificada de rescisión, todo ello previo emplazamiento a EL COMODATARIO a dejar sin efecto dicha anomalía en un plazo perentorio de cuarenta y ocho horas.

**CLAUSULA TERCERA: TENENCIA.**

EL COMODATARIO recibe en este acto la tenencia del inmueble detallado en la cláusula primera en perfectas condiciones de uso. Lo deberá conservar y oportunamente devolver en las mismas condiciones, salvo el natural desgaste que ocasione el transcurso del tiempo. Son a cargo del comodatario todos los gastos de mantenimiento, sin derecho a reembolso o indemnización.-

**CLAUSULA CUARTA: RESPONSABILIDAD POR DAÑOS.**

EL COMODATARIO será responsable de todos los daños ocasionados a los bienes objeto del presente contrato, por consecuencia mediata o inmediata del uso anormal de aquellos o de otra conducta dolosa, culposa o negligente.-

**CLAUSULA QUINTA: MANTENIMIENTO.**

Queda a cargo exclusivo del COMODATARIO el mantenimiento en perfecto estado de uso y conservación del inmueble, sus accesorios y artefactos, quedando a cargo de la misma la reparación de todos los daños y desperfectos que el inmueble o servicios con que cuenta sufrieron por la causal que fuere, salvo destrucción o deterioro grave por causas inimputables a EL COMODANTE o a las personas que su interior se encontraron por aquella.

EL COMODANTE se reserva el derecho de inspeccionar el inmueble locado por sí o por medio o en asocio de terceras personas, en las oportunidades en que lo considera conveniente o necesario. El entorpecimiento por el medio o modo que fuere por EL COMODATARIO a esta facultad de inspección, será causal de rescisión y desalojo, previa intimación fehaciente a solucionar esta anomalía dentro de las veinticuatro horas de notificado.

Asimismo las partes acuerdan expresamente que todas las mejoras que realice EL COMODATARIO en el inmueble, quedarán a favor del inmueble sin que por ello EL COMODANTE deba suma alguna en compensación, no pudiendo tampoco EL COMODATARIO ejercer derecho de retención por tal concepto.-

**CLAUSULA SEXTA: INTRANSFERIBILIDAD.**

Las partes acuerdan que resulta prohibido a EL COMODATARIO ceder o transferir sus derechos, alquilar o permitir cualquier forma de uso del local por terceros, o asociarse con terceros.-

**CLAUSULA SÉPTIMA: EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD.**

El COMODANTE queda totalmente exonerado de responsabilidad por los daños que EL COMODATARIO o cualquier tercero sufriera en las instalaciones, muebles y útiles, y demás bienes, sea con relación al inmueble o sus servicios (incendio, explosiones, filtraciones, etc) o por robos, tumultos u otros motivos.

2.

MIN. DE GOB. Y JUST.
Secretaría de Trabajo y Jss.
Dirección de ministerio
Mts. de Justicia

Dr. Abg. VICTOR E. IDÁÑEZ ROSAZ
MINISTRO DE GOBIERNO,
TRABAJO Y JUSTICIA

Dr. Abog. Victor Enrique Ibañez Rosaz
MINISTRO DE GOBIERNO,
TRABAJO Y JUSTICIA

Dr. RODOLFO ALEJANDRO SUAREZ
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

Vertical stamp on the right side of the page.

"2020 Año del Bicentenario del paso a la Inmortalidad  
del General Manuel Belgrano"

ANEXO

**CLAUSULA OCTAVA: RESCISIÓN.**

Las partes acuerdan que cualquiera de ella tiene derecho a intimar en forma unilateral y sin necesidad de expresión de causa la rescisión unilateral del presente acuerdo, debiendo comunicarla en modo fehaciente en los domicilios arriba denunciados, con una antelación de treinta (30) días de anticipación, contados a partir de la recepción de la notificación.-

**CLAUSULA NOVENA: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.**

La única prueba válida de la restitución del inmueble objeto del presente, otorgado en COMODATO, accesorios, artefactos y llaves, será la constancia escrita que en tal sentido emitiere EL COMODANTE o quién a sus derechos representare en la emergencia y aunque ninguna salvedad se hiciera en la constancia de recepción respectiva, se entenderá siempre que la recepción se ha efectuado sujeta a revisión del estado de mantenimiento del mismo y sus accesorios.-

Para el caso de incumplimiento de la entrega del inmueble prevista en el presente, respecto de la obligación de desocupación y entrega del inmueble mencionado anteriormente, se pacta una indemnización en concepto de cláusula penal que deberá pagar el comodatario de PESOS MIL (\$1000) diarios, a partir del día siguiente al vencimiento del plazo para la desocupación.-

**CLAUSULA DECIMA: SERVICIOS EXPENSAS MONTO.**

Se pacta que el monto mensual de expensas a abonar por parte de EL COMODATARIO es de Pesos CINCUENTA MIL CON 00/100 (\$50.000,00) durante los primeros seis meses de vigencia del presente convenio, Pesos CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CON 00/100 (\$ 57.500,00), desde el mes siete al mes doce, Pesos SESENTA Y SEIS MIL CIENTO VEINTICINCO CON 00/100 (\$66.125,00) desde el mes trece hasta el mes dieciocho y Pesos SETENTA Y SEIS MIL CUARENTA Y CINCO CON 00/100 (\$76.045,00) desde el mes diecinueve hasta el mes veinticuatro, de finalización del contrato. En igual modo será a exclusivo cargo del COMODATARIO cualquier otro servicio que para su mayor comodidad contratara y todo tipo de gastos que demande la instalación de los mismos.-

**CLAUSULA DECIMA PRIMERA: COMUNICACIONES.**

EL COMODATARIO queda también obligada a comunicar de inmediato a EL COMODANTE toda novedad que pudiere ser de su interés, y entregarle del mismo modo toda documentación o carta que a esta última correspondiera y fuera recibida en el inmueble locado, siendo responsable por los daños y perjuicios que ocasionara su incumplimiento.-

**CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: EXIMICIÓN DE RESPONSABILIDADES.**

Se conviene expresamente que EL COMODANTE queda relevada de toda responsabilidad por los daños que pudiera sufrir EL COMODATARIO y demás personas vinculadas o no a él, como consecuencia de los desperfectos que pudiera producirse en cualquier parte del edificio, incluido los servicios generales, cualquiera fuera el origen o carácter de tales averías, inclusive los provenientes de incendios, explosiones, inundaciones, movimientos sísmicos y/o cualquier otra causa derivada de caso fortuito o fuerza mayor.-

**CLAUSULA DECIMA TERCERA: INTERPRETACIÓN.**

A los fines interpretativos del presente convenio de comodato, en caso de resultar ello necesario, se establece que la única obligación que asume el "EL COMODANTE" es la de permitir a la "COMODATARIA" la instalación de una oficina del Registro Civil y Centro de Documentación Rápida del Gobierno de la Provincia de Mendoza, en el lugar provisoriamente fijado para ello, y su funcionamiento dentro de las estipulaciones y limitaciones de este acuerdo, sin que pueda ser requerida o exigida prestación adicional de ninguna naturaleza, cualesquiera fueren las condiciones o circunstancias que se presentaren.

**CLAUSULA DECIMA CUARTA: OBLIGACIONES DEL COMODATARIO.**

1.- Se suscriben como anexo al presente las Normas Generales Complementarias de los Contratos de Locación de DORREGO MALL, entendiéndose que son aplicables al "PERMISIONARIO" las obligaciones allí previstas para los Locatarios en la medida en que sea compatible con la naturaleza del presente documento.

MIN. DE C.  
TRAB. Y JUST.  
Secretaría de  
Trabajo y Justicia  
Jai  
Dirección de  
Mediación y  
Arbitraje  
Uta. G. Saffir  
C. G. Saffir

*[Handwritten signature]*

Dr. Abog. Víctor Enrique Ibañez Rosaz  
MINISTRO DE GOBIERNO,  
TRABAJO Y JUSTICIA

Dr. Abog. VICTOR E. IBÁÑEZ ROSAZ  
MINISTRO DE GOBIERNO,  
TRABAJO Y JUSTICIA

*[Handwritten signature]*  
Dr. ROQUE ALEJANDRO SUÁREZ  
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

"2020 Año del Bicentenario del paso a la Inmortalidad del General Manuel Belgrano" ANEXO

En prueba de conformidad y aceptación expresa se suscriben en este acto, como anexo al presente las Normas Generales Complementarias de los Contratos de Locación de DORREGO MALL, entendiéndose que son aplicables a EL COMODATARIO las obligaciones allí previstas para los Locatarios, en la medida en que sea compatible con la naturaleza del presente documento.

2.- Es notificada expresamente EL COMODATARIO que deberá abstenerse de efectuar actividades promocionales con competidores directos de Wal-Mart Argentina S.R.L. (WMT), propietaria del hipermercado contiguo, encontrándose terminantemente prohibido la colocación de carteles o publicidades en el local con menciones a competidor directo de WMT, bajo apercibiendo de resolución del presente contrato.

3.- **Horarios:** Es condición del presente, el cumplimiento por parte de la "COMODATARIA" a los días y horarios de apertura y cierre de comercios al público establecido por el " FIDEICOMISO" o "EL ADMINISTRADOR" con carácter general o particular, ordinarios o extraordinarios, diurnos o nocturnos para el desarrollo de las actividades comerciales y/o servicios en funcionamiento en DORREGO MALL.

El local objeto del presente no podrá permanecer cerrado al público ni interrumpido su funcionamiento, bajo causa o fundamento alguno, durante los días y horas generales o especiales en que el Centro Comercial permanezca abierto al público.

4.- **Seguros:** Dentro de las 48 horas, EL COMODATARIO debe contratar, por su cuenta y cargo, los seguros que más adelante se establecen, cuya vigencia se debe extender por todo el Plazo del Contrato de COMODATO. EL COMODATARIO deberá pagar puntualmente todas las primas que se devenguen en relación con las pólizas y poner a disposición del "FIDEICOMISO" las copias de los certificados de las mismas, junto con los comprobantes de pago de las primas.

**Seguro de Responsabilidad Civil Comprensiva:** EL COMODATARIO debe tomar un seguro de responsabilidad civil, cuya suma asegurada y cobertura mantengan indemne al asegurado por cuanto deba a un tercero como consecuencia de la responsabilidad civil extra contractual en que incurra por el ejercicio de su actividad, debiendo contemplar, los riesgos típicos para la clase de actividad que desarrolla "EL COMODATARIO" en el ámbito del Local objeto del presente.; con los adicionales de Descarga Eléctrica y Escape de Gas; Calderas; Carteles; y/u objetos afines, instalaciones a vapor, agua caliente o aceite caliente (si correspondiese por su actividad); Roturas de cañerías; Carga y descarga de bienes fuera del local del asegurado, Contratista y Subcontratista; Daños a linderos.

**Seguro contra Incendio:** EL COMODATARIO, debe tomar un seguro contra incendio por la suma de mercaderías y el resto del contenido, con cual EL COMODATARIO asegura la continuidad en el caso de siniestro.

**Seguro de accidente de trabajo:** EL COMODATARIO, esta obligada a afiliarse en una Administradora de Riesgo del Trabajo (ART), y mantener dicho seguro mientras tenga personal empleado en relación de dependencia a los fines de la ejecución del Contrato.-

En caso de que EL COMODATARIO, no presente en los términos convenidos precedentemente las Compañías Aseguradora, o las presentadas sean rechazadas por el FIDEICOMISO, este podrá contratar por cuenta, cargo y orden del COMODATARIA, la que estime conveniente para este Centro Comercial, sin derecho a reclamo alguno por parte de EL COMODATARIO. El rechazo que formule el FIDEICOMISO, no implicara ningún tipo de responsabilidad.

El "COMODANTE", podrá cuando lo estime Conveniente, exigir al COMODATARIO, los certificados de seguros correspondientes y certificados de pagos de las primas.-

MIN. DE GOB. TRAB. Y JUST. Secretario de Despacho Gral. Dirección de Administración. Subs. de Justicia.

*[Handwritten signature]*

Dr. Abg. VICTOR E. IBÁÑEZ ROSAZ  
MINISTRO DE GOBIERNO,  
TRABAJO Y JUSTICIA

Dr. Abog. Victor Enrique Ibañez Rosaz  
MINISTRO DE GOBIERNO,  
TRABAJO Y JUSTICIA

*[Handwritten signature]*

Dr. ROBERTO ALEJANDRO SUAREZ  
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

*[Handwritten signature]*

"2020 Año del Bicentenario del paso a la Inmortalidad del General Manuel Belgrano"

**CLAUSULA DECIMA QUINTA: HOMOLOGACIÓN - DESOCUPACIÓN ANTICIPADA.**

1.- Las partes dejan constancia de que cualquiera de ellas podrá solicitar la homologación judicial del presente acuerdo.-

2.- El COMODATORIO se obliga a su suscribir contrato de desocupación anticipada en los términos y con los efectos previstos en el art. 399 bis ap. 17 en el plazo de 90 días. Vencido dicho plazo sin que el Comodatario haya suscripto dicho acuerdo la COMODANTE podrá a su opción rescindir el presente convenio y aplicar la multa prevista hasta la devolución del espacio físico.-

**CLAUSULA DECIMA SEXTA: SELLADO.**

El sellado del presente será soportado por partes iguales entre ambas partes de este convenio. Para el caso de que el Gobierno de la Provincia de Mendoza se encontrara exento la parte proporcional será a cargo del COMODANTE.-

**CLAUSULA DECIMA SEPTIMA: SOMETIMIENTO - DOMICILIOS.**

A todos los efectos del cumplimiento del presente contrato, las partes fijan como especiales, los domicilios denunciados en el mismo, Estos domicilios serán validos para toda gestión y notificación judicial o extrajudicial que se llevare a cabo en relación con esta locación, aunque en el mismo no residieren más los interesados, en la medida en que no fueren posteriormente modificados por escrito, pudiendo solo ser válidamente mudados dentro de la Provincia de Mendoza, y dentro de la Primera Circunscripción Judicial. Las partes renuncian al fuero federal que pudiera corresponderles, sometiéndose expresamente a la Justicia Ordinaria de la Capital de Mendoza.-

En la Ciudad de Mendoza, al 1° día del mes de marzo de 2020, se suscriben dos ejemplares del mismo tenor y a un solo efecto, uno para cada parte, todo ello en prueba de conformidad a las cláusulas del presente.-

MINISTERIO DE GOBIERNO, TRABAJO Y JUSTICIA  
Secretaría de Gobierno, Trabajo y Justicia  
Dirección de Administración  
Urb. de Justicia

*[Handwritten signature]*  
SECRETARÍA DE GOBIERNO, TRABAJO Y JUSTICIA

*[Handwritten signature]*  
Dr. Enrique Ibañez Rosaz  
SECRETARÍA DE GOBIERNO, TRABAJO Y JUSTICIA

*[Handwritten signature]*  
SECRETARÍA DE GOBIERNO, TRABAJO Y JUSTICIA

Dr. Abg. VICTOR E. BANEZ ROSAZ  
MINISTRO DE GOBIERNO, TRABAJO Y JUSTICIA

*[Handwritten signature]*  
Dr. RODOLFO ALEJANDRO SUAREZ  
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

**ANEXO I PLANILLA DE DATOS**

1- DATOS DEL PROPIETARIO

Razón Social: Piedras del Oeste Fideicomiso Inmobiliario CUIT 30-71096064-6  
Domicilio / Localidad / Provincia: 9 de Julio 928 - 2° piso oficina 11, Cdad. de Mendoza.  
Representante 1: Juan José Calabretto  
DNI N° 17.390.270

2- DATOS DEL COMODATARIO

Razón Social: Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas  
CUIT: 30-70959253-6  
Domicilio / Localidad: Peltier N° 351 Capital  
Provincia: Mendoza  
Representante: Dr. Víctor Enrique Ibañez  
Carácter / Cargo: Ministro de Gobierno, Trabajo y Justicia  
C.U.I.L. N° 23-21369614-9

3- DATOS DEL CENTRO COMERCIAL

Denominación: Alto Dorrego Mall  
Dirección / Localidad: Moldes N° 1023 - Dorrego - Guaymallén - Mendoza  
Provincia: Mendoza

4- NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS OTORGADOS EN COMODATO EN EL CENTRO COMERCIAL:

Local 26 50 m2 aprox.  
Local 25 50 m2 aprox.

5- DENOMINACIÓN COMERCIAL: CDR (Centro de Documentación Rápida).

6- ANTICIPO DE GASTOS DE OTORGAMIENTO DEL COMODATO A CARGO DEL COMODATARIO: no corresponde.

7- PLAZO ESTIPULADO: 24 meses.

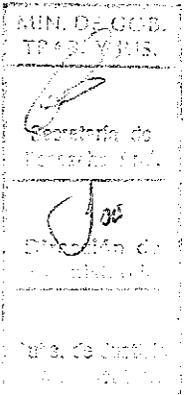
8- FECHA DE INICIO DE ACTIVIDADES: 1° de marzo de 2020.

8.1- GASTOS MENSUALES A CARGO DEL COMODATARIO:

- \$ 50.000,00 mensuales correspondientes a gastos comunes primer semestre-
- \$ 57.500,00 mensuales correspondientes a gastos comunes segundo semestre-
- \$ 66.125,00 mensuales correspondientes a gastos comunes tercer semestre-
- \$ 76.045,00 mensuales correspondientes a gastos comunes cuarto semestre-
- Consumo de energía mensual
- Fondo de Promoción: no corresponde
- Consumo de teléfono mensual

9- JURISDICCIÓN DE TRIBUNALES ORDINARIOS DE LA CIUDAD DE MENDOZA PROVINCIA DE MENDOZA.

10 - NÚMERO DE EJEMPLARES DEL CONTRATO FIRMADOS: 2 (DOS).



*[Handwritten signature]*

JUAN CALABRETO  
PIEDRAS DEL OESTE  
JUAN CALABRETO  
Fiduciario-

Dr. Abog. Víctor Enrique Ibañez Rosaz  
MINISTRO DE GOBIERNO,  
TRABAJO Y JUSTICIA

*[Handwritten signature]*

Dr. ROGLER ALEJANDRO SUAREZ  
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA