

ASESORAMIENTO INTEGRAL

INSUMOS AGROPECUARIOS

ING. AGR. ONALDO CANDELERO

Bv. Santa Fe 285 TE: 03564-471489



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la ciudad de San Francisco, departamento San Justo, provincia de Córdoba, Republica Argentina, a un día del mes de Noviembre del año dos mil cinco, entre
.....con domicilio en de esta ciudad por una parte y
llamados en adelante **los arrendadores** y por la otra parte
con domicilio en calle de esta ciudad, en adelante llamada **la arrendataria**, conforme a las disposiciones de la ley de Arrendamientos Rurales N 13246 y sus sucesivas normas complementarias especialmente las que surjan de la ley 22298 convienen la formalización del presente contrato de arrendamiento que sujetan a las cláusulas y condiciones siguientes:

Primera: Los arrendadores **ceden en arrendamiento** a la arrendataria la fracción de terreno, campo, con todo lo en ella edificado, clavado, plantado, cercado y además adherido al suelo que contiene, que se ubica en, Departamento San Justo, de la provincia de Córdoba y consta de una superficie de
..... con las medidas, linderos, superficies demás circunstancias individualizantes expresadas en su titulo de propiedad.- Dicho predio se encuentra dividido en once potreros. Integran el arrendamiento las mejoras existentes en las fracciones de terreno relacionadas y que son de propiedad de los arrendadores, mejoras que se detallan a continuación, a saber: una casa prefabricada con techo de zinc y cielorraso de madera compuesta de dos dormitorios, cocina comedor, porche y baño instalado, con piso de mosaicos, las puertas son de chapa, con ventanas de hierros con sus respectivos vidrios y rejas, con luz eléctrica instalada y un aljibe en buenas condiciones; otra casa de estilo antiguo con tres dormitorios y piso de ladrillos, cocina y comedor con piso de material en regular estado, techo de zinc, ventana de maderas con sus respectivos vidrios y postigos y puertas de madera, la misma se encuentra revocada por dentro y en regular estado.- El tambo consta de un tinglado de tres paredes revocadas y un techo de zinc, todo con piso de material en el tambo y doce metros por cinco metros aproximadamente de piso de material en el corral del tambo y seis bretes con comederos de material en el tambo, tres corrales para el mismo y un brete y cargador con dos corrales; deposito de agua bebedero con capacidad para aproximadamente 30.000 lts; Instalación eléctrica trifásica y monofásica con sus anexos en casa, tambo y galpón; corrales con manga, cepo y tranqueras con piso de cemento en el corral y en el tambo; una perforación semisurgente de 100 mts. de profundidad, todo en buenas condiciones. Un molino a viento (ubicado cerca de la casa) con un pozo a primera agua con pileta y un deposito de trescientos litros que envía el agua a una pieza con pileta para enfriar la leche en el tambo y otro molino con pozo a primera agua ubicada en el medio del campo con deposito de cincuenta mil litros de agua con paredes y piso de material y una pileta con flotante.- En cuanto a los alambrados, se encuentran en buenas condiciones con postes de quebracho y cinco hilos de alambre de acero y tres varillas de pose a poste.- Todas las mejoras se encuentra en buen estado de uso y conservación, las que deberán ser restituidas en las mismas condiciones que las recibe salvo deterioro producido por eventos fortuitos como las inclemencias climáticas **Segunda:**

ASESORAMIENTO INTEGRAL

INSUMOS AGROPECUARIOS

ING. AGR. ONALDO CANDELERO

Bv. Santa Fe 285 TE: 03564-471489



El termino de duración de este contrato se establece en **TRES AÑOS** comenzados a contar a partir del día primero de noviembre del año dos mil cinco, venciendo por consiguiente el presente contrato el día treinta y uno de octubre del año dos mil ocho, fecha en que el arrendatario deberá restituir el bien arrendado sin necesidad de intimación previa judicial ni extrajudicial alguna. Solo se entenderá prorrogado el presente contrato mediante uno nuevo formalizado por escrito. Expresamente se conviene que la arrendataria se reserva el derecho de prorrogar el presente contrato por el plazo de dos años contando a partir del presente, debiendo en tal caso, comunicar a los arrendadores su voluntad con un plazo de anticipación no menor de noventa días corridos anteriores al vencimiento.- Es condición sine-qua-non de la viabilidad de la prorroga, que se halla dado cumplimiento a todas las cláusulas siguientes y que el arrendataria no cambie el destino de las actividades a realizar en dicho predio. **Tercera:** El arrendatario destinara el predio arrendado a la explotación agrícola ganadera en la forma y proporción que mejor convenga a sus intereses, siempre dentro de lo convenido en el presente instrumento, como así también de las disposiciones legales que hacen a esta materia y especialmente el arrendatario deberá abstenerse de realizar una explotación irracional del suelo, este será controlado a través de análisis realizados en forma anual siempre en el mismo periodo del año y en el mismo tipo de suelo de acuerdo a los mapas de las Cartas de Suelo de la provincia de Córdoba y los mapas del Instituto Geográfico Militar, aceptando como normal una variación de mas o menos del diez por ciento. **Cuarta:** El precio del arrendamiento deberá ser abonado por mes adelantado el día primero de cada mes del periodo que se cancela y en el domicilio del arrendador, el importe a pagar se estipula que será en pesos, dicho importe surge de aplicar la siguiente metodología de cálculo (Ejemplo: el valor máximo pagado en campo como el referente es diez quintales de soja y el precio mínimo pagado en campo como el referente es ocho quintales de soja, el promedio es nueve quintales de soja del precio pizarra de rosario sin descuentos) de este valor el arrendatario deberá pagar el cinco por cientos menos a los arrendadores, esto se aplica cumpliendo la cláusula próxima denominada de fertilidad, cabe aclarar de común acuerdo que esta metodología refleja el promedio de lo que se paga en la zona del campo referente y si cambia la modalidad (moda) de pago se podrá cambiar de común acuerdo con un anexo a este contrato firmada por ambas partes. La arrendataria pagará el promedio de lo que pagan los productores de la zona, si por alguna causa sanitaria no se realiza más el cultivo establecido en el presente contrato en la zona, se reajustará al valor más importante de la actividad predominante en la zona. La falta de pago en término de cualquiera de las mensualidades convenidas producirá la mora del deudor por el solo incumplimiento en la fecha establecida y sin necesidad de notificación judicial o extrajudicial. La mora no podrá extenderse mas de veinte días corridos contados desde la fecha en que se produjo la misma. Sin perjuicio de lo pactado en el presente la mora del pago del arrendamiento mensual en sus respectivos vencimientos implicará accesoriamente y mientras dure la misma, la obligación del arrendatario de pagar como interés, sanción punitiva y resarcimiento por daños y perjuicios por la misma, un interés igual al que cobra el banco de La Nación Argentina en operaciones de giro en descubierto sobre cuentas corrientes, interés que se tomará en forma diaria y acumulativa

ASESORAMIENTO INTEGRAL

INSUMOS AGROPECUARIOS

ING. AGR. ONALDO CANDELERO

Bv. Santa Fe 285 TE: 03564-471489



desde el momento de la mora y hasta el efectivo pago y que se aplicará sobre la deuda hasta el efectivo pago. La falta de cumplimiento transcurrido este periodo de gracia de veinte días, dará lugar a los arrendadores para considerar rescindido este convenio bajo el apercibimiento de la inmediata restitución del bien en las condiciones establecidas, es decir el mismo estado en que lo han recibido, quedando a favor de los arrendadores todas las pasturas implantadas como así también cualquier mejora introducida por la arrendataria, esto en compensación de daños y perjuicios.- **Quinta:** para aplicar el punto anterior se deberá tener en cuenta la fertilidad del suelo del campo, que se determinará a través de un análisis de suelo a realizar en un laboratorio predeterminado por ambas partes, dicha muestra se obtendrá fijando establecido en la cláusula tercera **Sexta:** La arrendataria deberá mantener el predio libre de malezas y yuyos perjudiciales a la agricultura, tal como se encuentra actualmente, estando a cargo del mismo de las leyes, decretos y disposiciones de defensa agrícola ya sean nacionales o provinciales. En caso de faltar la arrendataria a dichas obligaciones, el arrendador podrá mandar hacer los trabajos necesarios siendo estas por su cuenta única y exclusiva de la arrendataria, a quien podrá exigir el pago de los gastos realizados. **Séptima:** La arrendataria no podrá subarrendar, ni ceder total ni parcialmente bajo ningún concepto el predio arrendado, sin previo y expreso asentimiento por parte de los arrendadores, dado por escrito o fehacientemente documentado. **Octava:** Se deja constancia que entre las partes contratantes se ha convenido: a) Que cuando ocurra algún desperfecto o deterioro en las mejoras existentes en el predio locado provocados por tormentas o ciclones u otros fenómenos de la naturaleza, como son los molinos a vientos y bebederos todo arreglo o compostura que resulte indispensable realizar serán a cargo de la arrendataria la mano de obra y el material será a cargo de los arrendadores, así como también el mantenimiento del uso normal de todas las mejoras. **Novena:** La arrendataria no podrá introducir ningún tipo de mejoras sin consentimiento por escrito de los arrendadores, a excepción de las siembras de semillas y pasturas que correspondan o las que se autoricen expresamente. En este estado las partes convienen que al finalizar el presente contrato y para el supuesto caso de que quedaran siembras para pasturas y/o cosecha, tratándose de alfalfas que hayan sido sembradas con antigüedad de un año a la fecha de finalización del mismo los señores arrendadores abonarán a la arrendataria el valor de costo de dicha siembra al precio de plaza en el momento de finalización del contrato y como máximo sobre una superficie de cincuenta hectáreas. Mientras que si debieran recogerse frutos de cosecha de siembra de cereales, la arrendataria tendrá un plazo prudencial para efectuar dicha recolección conforme al estado de los sembrados y oportunidad de efectuarse la misma según en las fechas en que habitualmente se realicen. **Décima:** Cada vez que se realicen los análisis en el periodo predeterminado en la cláusula tercera, se efectuarán comparaciones con los datos del año anterior, teniendo en cuenta la variación en la cláusula anteriormente nombrada, se procederá de la siguiente forma: a) Si existieran diferencias negativas (falta de nutrientes en el suelo) deberá restituir en forma inmediata, documentando esto con la acción (aplicación) o con una planificación sostenida en el tiempo aceptada por la parte arrendadora de no cumplir con esta condición, será motivo de rescisión del contrato en forma inmediata, b) Si existieran diferencia positiva

ASESORAMIENTO INTEGRAL

INSUMOS AGROPECUARIOS

ING. AGR. ONALDO CANDELERO

Bv. Santa Fe 285 TE: 03564-471489



(sobrante de nutrientes en el campo) será una herramienta que deberá regular el productor, si persiste esta condición al finalizar el contrato, el importe de dinero equivalente a dicha condición lo deberá pagar quien lo aproveche (dueño del campo, o nuevo arrendatario) En caso de incumplimiento de la arrendataria a cualquiera de las obligaciones a su cargo emergentes de este contrato, los arrendadores podrán considerar rescindido el mismo con el accesorio del desalojo del bien restituyéndose la posición en el estado que se encuentre, quedando para los arrendadores las mejoras (sembrados, pasturas, etc.) de exclusiva propiedad de los mismos, debiendo abonar la arrendataria las mejoras faltantes o dañadas y los daños y perjuicios emergentes. **Décima Primera:** Los impuestos, tasas, derechos y / o contribuciones, ya sean nacionales, provinciales, municipales o de cualquier otra índole que afectan el bien relacionado serán abonados en su totalidad por los arrendadores. **Décima Segunda:** El arrendador se reserva el derecho de ingresar cuantas veces lo consideren necesario por si o por interpósita persona al bien arrendado a efectos de la constatación del estado del mismo y realizar las observaciones que consideren convenientes. **Décima tercera:** Don de esta ciudad, se constituye en fiador y codeudor solidario, principal pagador, con renuncia expresa a los beneficios de excusión, intimación previa y división de todas las sumas de dinero que pudieren adeudar el arrendatario con motivo del presente contrato. La garantía subsistirá hasta el día en que se entregue el inmueble a los arrendadores, completamente desocupado y con la conformidad de estos, aun después de vencido el contrato, su proroga o se finiquite su juicio de desalojo y_ o daños y perjuicios . **Décima Cuarta:** Para todos los efectos judiciales o extrajudiciales emergentes de este contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales ordinarios de la ciudad de San Francisco, renunciando a cualquier otro fuero que pudiere corresponderles y especialmente renuncian al fuero federal si procediere, fijando domicilio: los arrendadores en..... y la arrendataria en calle, ambos de esta ciudad de En fe de lo que antecede y previa su lectura y ratificación en todas sus partes los contratantes firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha ut-supra mencionados.