



*H. Concejo Deliberante
Bolívar*

**Año del Centenario del Nacimiento de EVA PERON
Bolívar, 4 de Julio de de 2019**

AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO

REF. EXP. N° 7568/19

**EL H. CONCEJO DELIBERANTE EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES
SANCIONA CON FUERZA DE**

= ORDENANZA N° 2565/2019 =

ARTICULO 1°: Convalidase el Contrato de Locación suscripto el día 4 de Diciembre de 2018, entre la Municipalidad de Bolívar y la firma TELECOM ARGENTINA S.A, a través del cual la Municipalidad de Bolívar da en locación un sector del inmueble ubicado en la Planta Depuradora de Residuos Cloacales sito en Avda. Cacique Coliqueo N° 1146 de esta Ciudad, el cual será destinado para la instalación del equipamiento para la prestación de servicios de telecomunicaciones, y que expresa: -----

CONTRATO PE LOCACIÓN

Entre la MUNICIPALIDAD DE BOLIVAR, CUIT N° 30-99905839-2, representada en este acto por el Señor Intendente Municipal Interino Sr. Marcos Emilio Pisano, DNI: 26.643.164, con domicilio en Avda. Belgrano N° 11 de Bolívar, Provincia de Buenos Aires (en adelante denominado el "LOCADOR"), por una parte, y por la otra TELECOM ARGENTINA S.A., CUIT N° 30-63945373-8, con domicilio en Alicia Moreau de Justo 50 piso 4°, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por su apoderado Sr. Guillermo Javier Ballerini, DNI: 26.164.585, que firma al pie, con facultades suficientes conforme surgen del poder que en copia se agrega como parte integrante del presente (en adelante el "LOCATARIO"), en conjunto denominadas "LAS PARTES", de común acuerdo convienen celebrar el presente CONTRATO DE LOCACIÓN (en adelante el "CONTRATO") el cual se regirá por los siguientes términos y condiciones:

PRIMERA: OBJETO.- Por la presente, el LOCADOR da en locación al LOCATARIO, y éste acepta de conformidad, el uso y goce de un SECTOR del siguiente inmueble de propiedad del primero, en adelante denominado como el "ESPACIO", sito en el Partido de Bolívar (11), Provincia de Buenos Aires, a saber:
1.- Nomenclatura Catastral: Circunscripción II, Sección B, Chacra 106; Parcela 2A, Matrícula 13.294, Partida Inmobiliaria N° 8418, C.P. 6550, ubicado en la Planta Depuradora de Residuos Cloacales, en Avda. Cacique Coliqueo N° 1146 de la Ciudad de Bolívar, superficie afectada a la locación 10m x 10m.-
En caso de ser necesario por parte del LOCATARIO, el LOCADOR autoriza al primero a utilizar el espacio locado con una variación de hasta un 20% de la superficie definida en el presente CONTRATO, para la ubicación o coubicación de las estructuras y equipos mencionados ut supra, en la forma que considere pertinente a los fines de brindar el servicio de telecomunicaciones en los mismos términos y condiciones de la CLAUSULA CUARTA. Todo ello conforme al croquis que se acompaña como "ANEXO I".

SEGUNDA: VIGENCIA.- El plazo de vigencia del presente CONTRATO se establece en cinco (5) años, contados a partir del día 4 de diciembre de 2018, por lo que, salvo que el LOCATARIO hiciera uso del derecho de opción de prórroga previsto en la cláusula DECIMOTERCERA, la vigencia del mismo vencerá el día 3 de diciembre de 2023, fecha en la cual el LOCATARIO deberá desocupar el inmueble, ello sin perjuicio de lo manifestado en la cláusula DÉCIMA.

TERCERA: GARANTÍAS.- 3.1 EL LOCADOR garantiza al LOCATARIO el pleno y pacífico uso y goce del ESPACIO, asumiendo bajo su responsabilidad, costa y cargo las obligaciones que legalmente le son exigibles para dar cumplimiento en debido tiempo y forma con el objeto y la finalidad previstos en el presente CONTRATO.

3.2 EL LOCADOR declara y garantiza al LOCATARIO que, al día de la fecha, ni el INMUEBLE ni el ESPACIO se encuentran gravados con derechos reales ni afectados por medida cautelar alguna, y que EL LOCADOR no se encuentra inhibido o, de cualquier otra forma, condicionado o limitado para la libre disponibilidad y administración de sus bienes y el cumplimiento de sus obligaciones con los alcances previstos en el presente CONTRATO y que, de producirse alguna de tales circunstancias en el futuro, comunicará por medio fehaciente de la misma al LOCATARIO dentro de las veinticuatro (24) horas



*H. Consejo Deliberante
Bolívar*

Año del Centenario del Nacimiento de EVA PERON

posteriores a que el LOCADOR tomare conocimiento de la traba de alguna medida cautelar sobre el inmueble o el ESPACIO. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo precedente, y en cualquier caso que algún tercero alegare un mejor derecho sobre el INMUEBLE o el ESPACIO, el LOCATARIO estará facultado a rescindir el CONTRATO con derecho a exigir la devolución de las sumas abonadas con más la correspondiente indemnización por daños y perjuicios ocasionados por el LOCADOR.

3.3 El LOCADOR garantiza al LOCATARIO el ingreso irrestricto y permanente a el ESPACIO desde la calle, durante las 24 hs. del día, los 365 días del año. En caso de ser necesario el LOCATARIO enviará al LOCADOR copias de las ART correspondientes al personal designado para realizar las tareas de instalación y mantenimiento que demande el equipamiento instalado.

3.4 En atención a la importancia que reviste el mantenimiento correctivo y preventivo para mantener activo el servicio prestado a terceros y la seguridad de personas y bienes comprometidos, el LOCADOR se obliga a no impedir, obstaculizar ni demorar de ningún modo y bajo ninguna circunstancia, el acceso al personal autorizado del LOCATARIO (ya sea propio o subcontratado) al ESPACIO arrendado conforme la previsión establecida en el apartado 3.3 precedente.

3.5 El LOCADOR se abstendrá de intervenir de modo alguno las fuentes de alimentación eléctrica y/o cualquier otro objeto que pudiera afectar el normal funcionamiento de los equipos instalados en el ESPACIO arrendado, reconociendo que la falta de mantenimiento de los mismos o la interrupción del suministro eléctrico afecta a terceros usuarios del servicio prestado por el LOCATARIO y le causará graves perjuicios económicos. En ese sentido el LOCADOR reconoce y acepta que la interrupción al normal funcionamiento del servicio de comunicaciones brindado por el LOCATARIO constituye el delito previsto por los art. 194, 197 y concordantes del Código Penal Argentino por lo que deberá abstenerse de interrumpir el mismo.

3.6 En caso de incumplimiento de las obligaciones aquí previstas, se pacta por el presente una cláusula penal automática de aplicación diaria equivalente al 1% del valor anual actualizado previsto en la CLAUSULA CUARTA en favor del LOCATARIO quedando además el LOCATARIO habilitado para resolver el CONTRATO por exclusiva culpa del LOCADOR y reclamar los daños y perjuicios que el accionar del LOCADOR le ocasione. En caso de resultar aplicable la penalidad aquí definida el LOCADOR autoriza al LOCATARIO a descontar el monto que resulte corresponder de cualquier saldo a cobrar a favor del primero en concepto de cánones locativos.

CUARTA: CANON.- En concepto de contraprestación el LOCATARIO se obliga a pagar al LOCADOR la suma de pesos doscientos cuarenta mil (\$240.000) por el ESPACIO LOCADO por el primer año de vigencia de la Locación. A partir del segundo año de vigencia del CONTRATO, el canon locativo mencionado será ajustado utilizando como parámetro de ajuste la variación de los últimos 12 meses en el índice del Costo de la Construcción (ICC) a nivel general publicado por el INDEC. El precio del alquiler establecido en el párrafo anterior no incluye el Impuesto al Valor Agregado (IVA), el cual será agregado en caso de corresponder.

QUINTA: FORMA DE PAGO.- 5.1 El canon indicado en la cláusula anterior se establece en períodos anuales, por adelantado. El plazo para el pago será de treinta (30) días desde la recepción de la factura o documentación equivalente.

5.2 La mora en la entrega de la factura por parte del LOCADOR al momento de firma del presente CONTRATO no hará incurrir en mora al LOCATARIO para el pago del canon locativo. En este supuesto, y hasta tanto el LOCADOR no diere cumplimiento a su obligación tributaria, el CONTRATO continuara ejecutándose de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el presente instrumento.

5.3 El LOCATARIO contará con la prerrogativa de abonar la suma establecida en la CLAUSULA CUARTA, mediante transferencia bancaria en cuenta. Se tomará como fecha de pago las 24 horas posteriores a la fecha de realización de la transferencia bancaria."

5.4 Vencido el plazo estipulado para el pago del canon, el LOCADOR deberá intimar por medio fehaciente al LOCATARIO, para que éste Cumpla con el pago del alquiler dentro del plazo de treinta (30) días de recibida la pertinente notificación.

5.5 Vencido el plazo estipulado en la cláusula 5.4 se devengará a favor del LOCADOR un interés moratorio equivalente a una vez la tasa activa del Banco de la Nación Argentina para descuento de documentos comerciales a treinta (30) días sobre los importes adeudados.

5.6 A los efectos de la emisión del pago anticipado del canon, el LOCADOR se obliga a entregar al LOCATARIO, al momento de la firma del presente instrumento, la documentación impositiva y contable



*H. Consejo Deliberante
Bolívar*

Año del Centenario del Nacimiento de EVA PERON

actualizada que sea aplicable a su situación. Deberá asimismo completar el "Alta de Proveedores", constancia de CBU (ambas firmadas y certificadas) y cualquier otra documentación que fuera necesaria para que el LOCATARIO pueda efectuar el pago de acuerdo a las normas impositivas y contables vigentes. En caso de incumplimiento por parte del LOCADOR de la obligación precedentemente indicada, el plazo para el pago del canon se prorrogará por la misma cantidad de días de demora en que incurra el LOCADOR en el envío de la mencionada documentación. El LOCADOR se obliga a mantener actualizada la documentación mencionada en los párrafos precedentes y a comunicar de manera fehaciente al LOCATARIO cualquier cambio relacionado a su situación impositiva, fiscal o bancaria en un plazo de cinco (5) días hábiles de acontecido el cambio.

SEXTA: IMPUESTOS, TASAS Y SERVICIOS - EXPENSAS.- EL LOCADOR será responsable, a su cuenta y cargo, del pago de los impuestos, tasas y contribuciones municipales, provinciales y/o nacionales que se apliquen al INMUEBLE y/o al ESPACIO, así como del pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias correspondientes al mismo. EL LOCATARIO será responsable únicamente del pago de los servicios que él mismo decida instalar en el ESPACIO y de cualquier impuesto, tasa o contribución que sea de aplicación a su actividad. La responsabilidad por el pago de impuesto, tasa, contribución y/o servicio que, en el futuro, sea de aplicación y tenga efectos sobre el presente, dependerá del hecho imponible, de modo que si aquéllos gravaran la propiedad del ESPACIO o del INMUEBLE, la misma deberá ser asumida por el LOCADOR, mientras que si gravaran el uso y goce del ESPACIO, estará bajo la responsabilidad del LOCATARIO.

séptima: instalaciones.- el locatario tendrá derecho a realizar en el ESPACIO, a su costo y cargo, todas las instalaciones y construcciones de obra civil que, a su exclusivo arbitrio y criterio, considere conveniente, sin que ello implique una modificación en el canon y demás condiciones previstas en el presente CONTRATO ni otorgue derecho al LOCADOR a compensación ni indemnización alguna. Finalizada la vigencia del presente CONTRATO, las instalaciones y mejoras realizadas en el ESPACIO podrán ser retiradas por el LOCATARIO.

OCTAVA: DESTINO.- El ESPACIO será destinado por el LOCATARIO para la instalación del equipamiento y los elementos necesarios para la prestación de servicios de telecomunicaciones (ya sean propios o de terceros), entre los que se encuentran, a modo meramente enunciativo, los siguientes: el servicio de telefonía móvil, servicio de comunicaciones personales, y cualquier otro servicio de telecomunicaciones (en el sentido más amplio), cualquiera sea la tecnología utilizada al efecto. A tal fin, el LOCATARIO podrá realizar en el ESPACIO, en cualquier momento durante la vigencia del presente CONTRATO las obras que estime necesarias, así como construir, instalar y operar las estructuras de soporte de antenas, antenas, cables y demás equipos que, a criterio del LOCATARIO, fueran necesarios para el destino indicado precedentemente. EL LOCADOR expresamente autoriza en este acto al LOCATARIO a efectuar todo tipo de trabajos y a instalar en el ESPACIO los equipos, torres, antenas, cables y demás elementos que el LOCATARIO considere necesarios para el cumplimiento de sus actividades. El LOCATARIO tendrá derecho a modificar, ampliar o disminuir las instalaciones, equipos y demás sistemas de telecomunicaciones que hubiese instalado y/o construido en el ESPACIO, sin necesidad de notificación o autorización alguna, y sin que ello implique modificar los términos y condiciones del presente CONTRATO ni otorgar derecho al LOCADOR a reclamo o compensación alguna.

NOVENA: HABILITACIONES.- Corre por cuenta del LOCATARIO gestionar las habilitaciones, permisos y/o autorizaciones que fueran requeridas por la legislación vigente para el desarrollo de sus propias actividades, implicando ello una obligación a los fines de este CONTRATO. El LOCADOR se obliga a entregar al LOCATARIO, o a quien éste designe, toda la documentación referente al INMUEBLE y/o al ESPACIO para gestionar las habilitaciones/ permisos y/o autorizaciones que fueran necesarias. LAS PARTES manifiestan que la falta de habilitación, permiso y/o autorización, o la omisión por parte del LOCATARIO de solicitar los mismos, implicará un incumplimiento al presente CONTRATO.- Por dicho motivo, el LOCATARIO deberá -en el plazo de 30 días de suscripto el presente- presentar al LOCADOR la documentación que acredite la tramitación del Permiso para la Instalación y Funcionamiento de antenas ante el Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible, y el Estudio de Factibilidad ante este Organismo Municipal y/o cualquier otro que la legislación vigente requiera. Sin perjuicio de ello, el LOCATARIO se obliga a mantener indemne al LOCADOR frente a los reclamos, multas y consecuencias que este último pudiera sufrir únicamente por causas relacionadas



*H. Concejo Deliberante
Bolívar*

Año del Centenario del Nacimiento de EVA PERON

directamente con la actividad a desarrollar por el LOCATARIO en el ESPACIO.

DECIMA; ENTREGA Y DEVOLUCIÓN DEL ESPACIO.- EL LOCATARIO deberá restituir el ESPACIO una vez finalizado el CONTRATO en adecuado estado de conservación, teniendo en cuenta el desgaste natural producido por el uso y el transcurso del tiempo. El LOCATARIO se obliga a retirar todo lo instalado en el ESPACIO locado, dejándolo en su estado original salvo convenio en contrario. A tal efecto, el LOCADOR garantiza al LOCATARIO la facultad de continuar a elección de éste último, con la tenencia y uso del ESPACIO locado de la forma prevista en el CONTRATO, por un plazo adicional de un año, contado a partir del día siguiente al del vencimiento del plazo acordado en la CLAUSULA SEGUNDA del presente instrumento (o de su prórroga). El LOCADOR concede este plazo al sólo efecto que el LOCATARIO pueda libremente planificar y ejecutar el retiro de todos los equipos de su propiedad que se encuentren instalados en el ESPACIO al momento de terminación del CONTRATO. Por el período anual adicional pactado en la presente cláusula el LOCATARIO abonará al LOCADOR el canon locativo conforme a lo estipulado en la cláusula CUARTA. En ocasión de la restitución del ESPACIO locado, y no más allá del plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir de la desocupación del ESPACIO, LAS PARTES labrarán un acta de restitución y recepción con firmas certificadas ante escribano público. En el supuesto que el LOCADOR se negare injustificadamente a suscribir el acta de restitución y recepción, el LOCATARIO cumplirá con dicha obligación mediante medio fehaciente, notificando dicha situación al domicilio especial fijado en este CONTRATO.

DÉCIMO PRIMERA: CESIÓN - SUBLOCACIÓN.- EL LOCADOR autoriza en forma expresa al LOCATARIO a sublocar, total o parcialmente, el ESPACIO a terceros o a cualquier sociedad perteneciente al mismo grupo económico de este último. Al LOCATARIO le está expresamente prohibido ceder el presente CONTRATO.-En caso de hacer uso de la facultad de sublocación total o parcial del ESPACIO el LOCATARIO se obliga a notificar por escrito al LOCADOR -en el plazo de 15 días- dicha circunstancia, en cuyo caso aquel continuará siendo responsable por los términos de este CONTRATO ante el LOCADOR.-

DÉCIMO SEGUNDA: RESCISIÓN ANTICIPADA.-

El LOCATARIO podrá rescindir el presente CONTRATO, sin causa y con anterioridad al vencimiento de su vigencia, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al LOCADOR con una antelación mínima de sesenta (60) días a la fecha en que reintegrará el ESPACIO. Si el LOCATARIO hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar al LOCADOR, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler a la fecha de rescisión, y la de un mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

El LOCADOR se obliga a devolver al LOCATARIO las sumas que haya percibido por adelantado por los meses no devengados desde la fecha de la rescisión hasta la finalización del año en curso, dentro del plazo de treinta (30) días de operada la rescisión.

DÉCIMO TERCERA: OPCIÓN DE PRÓRROGA.- Se conviene expresamente que el LOCATARIO tendrá derecho a prorrogar la vigencia del presente CONTRATO por un plazo adicional de dos (2) años, contados a partir de la fecha de vencimiento prevista en la CLAUSULA SEGUNDA del presente, a cuyo fin, deberá notificar tal decisión al LOCADOR por escrito con una anticipación no menor a sesenta (60) días de la mencionada fecha de vencimiento.

Para el período adicional serán de aplicación los mismos términos y condiciones previstos en el presente CONTRATO, con excepción del canon locativo, el cual será determinado de común acuerdo por LAS PARTES.

DÉCIMO CUARTA: CAUSAS DE RESOLUCIÓN.- Producida cualquiera de las siguientes causales, cualquiera de LAS PARTES podrá resolver el presente CONTRATO, sin que ello otorgue derecho a reclamo, compensación ni indemnización alguna a favor del LOCADOR:

1. Caducidad, revocación o cualquier otro acto administrativo y/o judicial dictado por la autoridad de aplicación o por cualquier tribunal u órgano competente, en razón de la cual cese o sean suspendidos los efectos de la licencia oportunamente otorgada al LOCATARIO para prestar el Servicio de Telefonía Móvil o cualquier otro servicio de telecomunicaciones.
2. Denegación por parte de la autoridad competente respecto de la instalación y/o construcción por parte del LOCATARIO de los equipos, torres, antenas y demás instalaciones del sistema de telecomunicaciones en el ESPACIO locado. En caso que cualquiera de LAS PARTES optara por ejercer el derecho de resolución previsto en la presente cláusula (cualquiera sea la causa), deberá comunicar a la contraria su



*H. Concejo Deliberante
Bolívar*

Año del Centenario del Nacimiento de EVA PERON

decisión en tal sentido con una anticipación no menor a quince (15) días de la fecha en que la resolución tendrá efectos.

LAS PARTES convienen expresamente la facultad de cualquiera de ellas de resolver el CONTRATO, en cualquier momento a partir de la fecha de suscripción, en caso que -por caso fortuito, fuerza mayor, por culpa de un tercero por el cual no deben responder, o circunstancias ajenas a ellas- se vean impedidas de cumplir con la finalidad que al celebrar este CONTRATO tuvieron en miras.

DÉCIMO QUINTA: RESPONSABILIDAD.-

15.1 Cada una de LAS PARTES será responsable frente a la otra y se obliga a mantenerla indemne e indemnizarla por los daños y perjuicios que le pudiera ocasionar con motivo de un incumplimiento a las obligaciones previstas en el presente CONTRATO o por una acción dolosa o culposa. Dicha responsabilidad será abarcativa del daño producido por el personal que se encuentre bajo responsabilidad de cada una de LAS PARTES.

15.2 EL LOCATARIO manifiesta que posee un seguro que cubre los riesgos de responsabilidad civil e incendio por los daños que eventualmente pudiera causar a la propiedad y/o a terceros con los equipos instalados en el ESPACIO.

DÉCIMO SEXTA: IMPUESTO DE SELLOS.- A los fines del Impuesto de Sellos que grava el presente instrumento, las PARTES manifiestan que dicha obligación será soportada por el LOCATARIO. El LOCADOR entrega en este acto al LOCATARIO toda la documentación requerida por la jurisdicción para el sellado del presente instrumento.

DÉCIMO SÉPTIMA: VIGENCIA DE LAS CLAUSULAS DEL CONTRATO.- Si cualquier cláusula o disposición del presente CONTRATO fuera o se declarara inválida, nula, ilegal o no pudiera exigirse SU Cumplimiento en razón de una disposición legal o del orden público, las demás cláusulas y disposiciones de este CONTRATO permanecerán, no obstante, en plena vigencia y efecto, y dicha cláusula o disposición inválida, nula, ilegal o inexigible será modificada de común acuerdo por LAS PARTES, tal como sea necesario para ajustarla a la ley aplicable o al orden público e implementar lo más fielmente posible la intención original de LAS PARTES.

DÉCIMO OCTAVA: DOMICILIOS - NOTIFICACIONES - LEY APLICABLE - JURISDICCIÓN.- EL LOCADOR constituye domicilio especial en Avda. Belgrano N° 11 de Bolívar, Provincia de Buenos Aires (CP.: 6550) y el LOCATARIO en Alicia M. de Justo 50, Piso 4°, C.A.B.A. (1007), donde se tendrán por válidas todas las citaciones y/o notificaciones a que hubiese lugar. El cambio de domicilio de alguna de LAS PARTES deberá ser comunicado en forma fehaciente a la otra con una anticipación previa de por lo menos cinco (5) días.

El presente CONTRATO se regirá por las leyes vigentes en la República Argentina. Serán de aplicación supletoria a los términos y condiciones del presente CONTRATO, aquellas disposiciones previstas en el Código Civil y Comercial de la Nación y demás normas aplicables.

LAS PARTES acuerdan someterse a la jurisdicción de los tribunales federales competentes sito en C.A.B.A.; con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles.

En prueba de conformidad, se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de Bolívar, a los 04 días del mes de diciembre del año 2018.-

ARTICULO 2°: Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.-----

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL H. CONCEJO DELIBERANTE DE BOLÍVAR, A TRES DIAS DEL MES DE JULIO DE 2019.

FIRMADO

CLAUDIA M. GRUCCI
Secretaria HCD

JOSE GABRIEL ERRECA
Presidente HCD
ES COPIA