



*H. Concejo Deliberante
Bolívar*

Bolívar, 25 de Abril de de 2019

AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO

REF. EXP. N° 7523/18

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

= ORDENANZA N° 2550/2019 =

ARTICULO 1°: Convalidase el Contrato de Locación suscrito entre la Municipalidad de Bolívar y la Sra. María Julia Sáleme, a través del cual la Municipalidad adquiere el uso y goce de un inmueble ubicado en calle 6 N° 1168 de la Ciudad y Partido de La Plata, de la Provincia de Buenos Aires, con el fin de destinarlo al funcionamiento de la Casa de Estudiantes de la Municipalidad de Bolívar, que expresa: -----

CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre la Señora **MARÍA JULIA SÁLEME**, D.N.I N° 29.131.937, con domicilio en la calle 63 N° 640 de la ciudad de La Plata, en adelante denominado "**EL LOCADOR**" por una parte y la Municipalidad de Bolívar, representada por el Señor intendente Interino Sr. **MARCOS EMILIO PISANO**, D.N.I N° 26.643.164, con domicilio en Av. Belgrano N° 11 de la ciudad de Bolívar, en adelante denominado "**EL LOCATARIO**" por la otra parte, convienen en celebrar el presente contrato de locación sujeto a las cláusulas y condiciones siguientes:

PRIMERA; El Locador da en locación y el Locatario acepta **UN INMUEBLE CASA. ubicada en la calle 6 n° 1168 entre 56 y 57 de" la Ciudad y Partido de La Plata**, cuya Nomenclatura Catastral es: Cir. I, Secc. E, Mza. 382, Pare. 25, Partida inmobiliaria iv (055) 13.069. Compuesto por una **COCINA** con artefacto: cocina de cuatro hornallas y extractor de aire nuevo, ambos con garantía hasta Junio 2019 y **PATIO** con termotanque de 90 litros nuevo, con garantía hasta Junio 2019. Todo lo detallado se encuentra en perfecto estado de conservación y funcionamiento. El Locatario durante los primeros **Diez (10) días** del contrato deberá usar y verificar el correcto funcionamiento de los artefactos e instalaciones; en caso de constatar algún desperfecto tendrá que notificarlo al Locador o Administración para su correspondiente arreglo. Transcurrido este plazo el Locatario tomará a su exclusivo cargo los arreglos y/o reparaciones que puedan surgir por el uso normal o indebido de los artefactos, exceptuando los vicios ocultos.....—

SEGUNDA: El plazo del presente contrato se establece en **VEINTICUATRO (24) MESES a partir del 01 de Diciembre de 2018 y hasta el 30 de Noviembre de 2020**, fecha en que el Locatario deberá entregar al Locador o a su representante legal las llaves en devolución del bien, libre de ocupantes y de pertenencias del locatario, en perfecto estado de conservación, uso y aseo, con sus paredes en buen estado de revoques, pintura, vidrios, herrajes, grifería, artefactos y demás enseres en perfecto estado de funcionamiento y conservación de acuerdo al estado en que lo recibe.-----.....

TERCERA: Las partes acuerdan el valor total de la locación para el presente contrato, en la suma de **PESOS OCHOCIENTOS CUARENTA MIL (\$ 840.000)** monto que será abonado por el Locatario de la siguiente forma: a) durante los primeros **DOCE (12) meses** de locación, es decir desde el mes 1° al mes 12°. el canon locativo mensual será de **PESOS TREINTA MIL (\$ 30.000)** y b) durante los segundos **DOCE (12) meses** de locación, es decir desde el mes 13° al mes 24° el canon locativo mensual será de **PESOS CUARENTA MIL (\$ 40.000)**, completándose de esta forma el importe total de este contrato. En caso de que bajo cualquier circunstancia se volviese a establecer en el País ya sea por normativa o por doctrina judicial, la actualización monetaria, indexación por precios al consumidor, variación de costos o repotenciación de deudas, a partir de ese momento se ajustará el precio del alquiler actualizándolo mensualmente, tomando como base para dicha actualización la variación del índice de precios al consumidor suministrado por el INDEC correspondiente al anteúltimo mes al de su aplicación. Mientras tanto las partes declaran que el presente contrato se firma en el momento en que rige la Ley 25.561 de Emergencia Económica, por lo que lo hacen bajo los términos del Art. 1061 del Código Civil y Comercial, y que lo celebran, interpretan y ejecutan de buena fe (art. 961 CCyC) y de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entienden, obrando con cuidado y previsión, por lo que se comprometen a



*H. Consejo Deliberante
Bolívar*

renegociar el precio pactado si el mismo dejara de ser rentable para el propietario o si se tomara excesivamente oneroso para los locatarios, por acontecimientos extraordinarios o imprevisibles ajenos a la voluntad de las partes, procurando ambas ante las situaciones planteadas compartir las diferencias de modo equitativo

CUARTA; El Locatario deberá afrontar los siguientes **GASTOS:** luz, gas, sellado de ley, servicio de agua y cualquier otra erogación que se origine del uso y goce de la propiedad. Se deja expreso que en caso de aplicarse el IVA sobre los alquileres, será en este caso por cuenta del Locatario. El Locatario se obliga dentro de los TREINTA (30) días a partir de la fecha a solicitar la titularidad por los servicios de luz y gas. Asimismo deberá afrontar los pagos posteriores a la desocupación, que corresponda a la lectura de los medidores anteriores a la misma. Previo al finalizar la relación locativa, el Locatario requerirá a las empresas prestatarias de los servicios, los respectivos cortes de facturación. Las facturas de servicios y demás cargas que se ha obligado el Locatario, serán abonadas a su vencimiento original. La falta de pago durante más de un período será suficiente causal de desalojo, sin intimación previa, y se dará por resuelto el presente contrato e iniciar los trámites judiciales para lograr el desalojo del inmueble, el cobro de lo debido y los daños y perjuicios a que hubiere lugar. Son asimismo a cargo del Locatario los intereses, recargos y demás costas que las diferentes entidades dispongan por el pago tardío de los mismos. **El Locatario se obliga a contratar un seguro contra incendios por el valor del inmueble que determine la aseguradora, el cual tendrá como beneficiario al Locador, dentro de los TREINTA (30) días de la firma del presente y por todo el término de vigencia del contrato**

QUINTA; Los pagos mensuales deberán hacerse por periodos adelantados el primer día hábil de cada mes, otorgándose al locatario un plazo de gracia de diez (10) días corridos para el pago sin penalidad alguna y serán depositados en una cuenta del Locador C.B.U. n° 0140068703501551100254. Asimismo se deja como responsable por la Municipalidad de Bolívar a la Dra. Eldi Mariana S., domiciliada en calle Bernardo de Irigoyen N° 134, dpto. B de la Ciudad de Bolívar, teléfono de contacto (0221) 15-5594-251, a los fines de cualquier comunicación inmediata que deba realizarse en cuanto al inmueble. La mora se producirá de pleno derecho sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna simultáneamente con el pago del alquiler adeudado, pudiendo el locador negarse a percibir el alquiler si no es satisfecho también el importe de la indemnización diaria que resulte del atraso. Por cada día de atraso el locatario deberá abonar una indemnización diana equivalente al cero con cincuenta por ciento (0,50 %) a partir del 1º día hábil de cada mes y sobre el importe mensual adeudado, sin derecho a reclamación alguna de su parte y simultáneamente con el pago del alquiler adeudado, asimismo el no pago de dos meses de alquiler en la forma y modo convenido dará derecho al locador a dar por rescindido el presente y pedir el inmediato desalojo.-----

SEXTA: El Inmueble será destinado para **CASA DE ESTUDIANTES DE LA MUNICIPALIDAD DE BOLIVAR**, no pudiendo cambiarse dicha afectación sin la conformidad expresa del Locador, caso contrario el Locador podrá exigir el desalojo en forma inmediata y dar por rescindido el presente.....-.....—

SÉPTIMA: El presente contrato es intrasferible, obligándose el Locatario a no subarrendar, permutar, ceder total o parcialmente el inmueble alquilado, dejar otra persona o personas en el bien, aun cuando ofrezcan condiciones de solvencia y buen crédito, o cambiar el destino del bien locado según se determina en la cláusula primera, quedando expresamente acordado que la violación de lo precedentemente enunciado y en las restantes de este contrato, constituye causa de resolución contractual, aún en los supuestos de ocupaciones transitorias, salvo autorización escrita de la parte locadora.-.....

OCTAVA; El Locador autoriza al Locatario a realizar, una vez recibido el inmueble, los trabajos necesarios para el correcto funcionamiento del suministro de gas, como así las correspondientes reformas y/o mejoras de la cocina, baño y lavadero. El Locador tiene facultades de supervisión y control de las mejoras estructurales que se realicen en el inmueble locado, para lo cual puede ingresar, mientras están trabajando, a fin de evaluar y realizar las observaciones que crea conveniente.

La obra del gas anteriormente mencionada será evaluada, presupuestada y ejecutada por un gasista matriculado inscripto en el Registro de Proveedores de la Municipalidad de Bolívar cuya designación estará a cargo del Locatario, como así también la mano de obra para llevar a cabo las refacciones y/o mejoras de la cocina, baño y lavadero. La propietaria se compromete a realizar la compra de los materiales (azulejos para cocina, baño y lavadero, mosaicos para lavadero y baño, mesada y bacha para cocina y bajomesadas de la cocina) para dichos arreglos y el Locatario asume los otros gastos, incluida la



*H. Consejo Deliberante
Bolívar*

mano de obra, sin que luego sean descontadas del canon locativo. El plan de obra será detallado en el **ANEXO I**, el cual especificara monto total de la obra y plazo de ejecución. Será aprobado, evaluada su oportunidad y conveniencia y acordado, por escrito entre las partes Las erogaciones que resulten de la obra realizada para el correcto funcionamiento del suministro del gas serán consensuadas y acordadas por las partes y afrontadas por el Locatario, y posteriormente descontadas del canon locativo que este abone al Locador El Locatario manifiesta expresamente que, como alternativa y en caso de ser una obra demasiado onerosa y compleja, la vinculada con el gas, utilizarán medios de calefacción eléctricos. --

NOVENA: El inmueble objeto del presente se recibe en perfecto estado de conservación y funcionamiento, vacío y limpio, con todos sus artefactos en perfecto estado, comprometiéndose el Locatario a restituirlo de la misma forma. No podrá el Locatario hacer reformas ni mejoras sin el previo consentimiento del Locador en forma expresa y por escrito, y en tal caso el mismo podrá exigir que el bien vuelva al mismo estado de la fecha del presente y/o dichas modificaciones quedaran en beneficio de la propiedad sin ningún tipo de cargo y/o indemnización. También serán por cuenta del Locatario la conservación de los artefactos y accesorios, reparaciones, service y mantenimientos, entre los cuales se deja expresamente aclarado que se deberá realizar el mantenimiento semanal de las canaletas de agua y anual de los desagües fluviales, etc., y se obliga este a pagar los objetos que estuvieran rotos, deteriorados y/o faltaren, una vez terminada la locación. A su vez, el Locatario deberá reparar los agujeros y deterioros ocasionados y realizar a su exclusivo cargo la **pintura total** del inmueble en cuestión de igual color al existente como así también tomar a su exclusivo cargo el mantener y devolver al inmueble en las mismas condiciones que lo recibió, además de pagar el importe de los objetos que faltaren o estuvieran rotos y los deterioros ocasionados en el mismo. Sin perjuicio de ello, el Locatario dará cuenta inmediata al Locador de cualquier desperfecto que sufra el bien locado permitiendo que él mismo o sus representantes legales tengan libre acceso a cualquier dependencia cuando este deba proceder a su inspección y mejora sin derecho a cobrar indemnización alguna; quienes a su vez podrán exigir la ejecución de todo trabajo que a su criterio fuere necesario realizar para su mantenimiento y conservación.-----

DECIMA: Vencido el plazo de la locación el Locatario deberá restituir el bien al Locador en las buenas condiciones en que lo recibiera y entregar los correspondientes cortes de luz y gas. Para el caso de mora o restitución tardía de la propiedad el Locador además del desalojo podrá exigir al Locatario para el mes siguiente al vencimiento en carácter de indemnización por daños y perjuicios el equivalente a tres veces el monto del último alquiler que le hubiere correspondido percibir. Esta suma se duplicará mensualmente hasta la devolución efectiva de la propiedad conforme a los términos de éste contrato y se prorratearán los días correspondientes. La efectivización de entrega del bien se realizará mediante acta de constancia de su estado. Si se comprobara la existencia de daños de los que es responsable la parte locataria, ésta quedará obligada a satisfacer el alquiler mensual en las mismas condiciones pactadas en esta cláusula por todo el tiempo que transcurra hasta que los desperfectos sean reparados aunque su plazo hubiere vencido: El Locador no se responsabiliza y se halla totalmente excluido de cualquier tipo de responsabilidad por daños y perjuicios que pudieran producirle a los locatarios y/o terceros cualquier evento dañoso o accidente producido en la propiedad, sean de la índole que fueran, aún los derivados de caso fortuito o fuerza mayor.-----

DÉCIMA PRIMERA: Si el Locatario hiciera abandono en forma manifiesta del bien locado, el Propietario podrá acceder al inmueble y tomar razón de su estado. Si eventualmente fuera necesario realizar reparaciones podrá efectuarlas con derecho a reclamaciones a que hubiere lugar. Si hubiere bienes muebles, enseres u otros elementos del Locatario o terceros, las obligaciones a su cargo se limitarán sin otra formalidad a confeccionar un inventario ó nómina que será suscripto al pie por dos testigos. Podrá en tal caso disponer la venta de los mismos y aplicar su producido al pago de cargas pendientes o llevarlas a depósito con derecho a reintegro de los gastos que se ocasionen.....

DECIMA SEGUNDA: La falta de cumplimiento a cualquiera de las cláusulas pactadas en este contrato dará derecho al locador a dar por rescindido el presente e iniciar juicio por desalojo reservándose el derecho a reclamar por daños y perjuicios. Para el supuesto caso de que el Locatario quisiera abandonar o rescindir el contrato de locación antes del plazo convenido, se establece una indemnización a favor del Locador equivalente a un mes y medio de alquiler, si hace uso de esta opción entre el mes número seis y el mes doce; y si fuere después de los doce meses el Locatario deberá abonar una indemnización equivalente a un mes de alquiler. **El Locatario deberá comunicar fehacientemente su intención de rescindir el contrato de locación con una antelación no inferior a TREINTA (30) días de la fecha de**



*H. Concejo Deliberante
Bolívar*

entrega del bien. Se deja constancia que las partes conocen y aceptan que el artículo 1221 inc. a) del Código Civil y Comercial de la Nación, no impone ni exige un plazo de preaviso y declaran que se someten libremente al plazo mencionado con anterioridad, no pudiendo dejarlo de lado ni desconocerlo por razón alguna. Si el Locatario diera motivo a que el Locador inicie juicio por desalojo, queda convenido que el mismo se compromete a abonar los gastos que erogue la demanda y todo otro gasto comprometido, además del alquiler y demás cargas convenidas.-----

DECIMA TERCERA: Por el depósito de garantía previsto en el Art. 1.196, Inc. b) del Código Civil y Comercial de la Nación, el Locatario deja en poder de la administración la suma de PESOS TREINTA MIL (\$ 30.000) y la suma de PESOS CUARENTA MIL (\$ 40.000), monto que será restituido a la finalización de la locación, en caso de no verificarse daños, roturas o desperfectos en el inmueble.-----

DÉCIMA CUARTA: Para todos los efectos legales emergentes del presente contrato las partes fijan los domicilios mencionados Ut-supra a los efectos de cualquier notificación y se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios del Departamento Judicial de La Plata, en lo Civil, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles.-----

EN PRUEBA DE AMPLIA CONFORMIDAD, se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en La Plata, a los 5 días del mes de Diciembre de 2018.-----

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

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

FIRMADO

CLAUDIA M. GRUCCI
Secretaria HCD

JOSE GABRIEL ERRECA
Presidente HCD
ES COPIA