



H. Concejo Deliberante  
Bolívar

“1983/2023 – 40 AÑOS DE DEMOCRACIA”

Bolívar, 24 de agosto de 2023

AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO

**REF. EXP. N° 8544/23**

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

**= ORDENANZA N° 2912/2023 =**

**ARTÍCULO 1º:** Convalidase el Contrato de Locación suscripto entre la Municipalidad de Bolívar y el Sr. SANTOS Enrique, a través del cual la Municipalidad adquiere el uso y goce de un inmueble ubicado en calle Sebastian Palau N° 85 de la localidad de Pirovano, Partido de Bolívar, con el fin de destinarlo a Casa Habitación de la Municipalidad de Bolívar, que expresa: -----

**CONTRATO DE LOCACION**

Entre el Sr. Enrique SANTOS, DNI: 12.354.817, con domicilio en Belgrano 2230 piso 2 Dto E, de la ciudad de Mar del Plata, en adelante denominado EL LOCADOR y la MUNICIPALIDAD DE BOLIVAR, representada por el Sr. Intendente Municipal Marcos Emilio PISANO, DNI: 26.643.164, con domicilio en Av. Belgrano N° 11 de la ciudad de Bolívar, en adelante denominada EL LOCATARIO, 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 en tal carácter UN INMUEBLE CASA, ubicado en calle Sebastián Palau N°85 de la localidad de Pirovano, Partido de Bolívar, denominado catastralmente como: Circ. XI; Secc. A; Manz. 21; Parc. 3G; Matricula N° 25410. El inmueble está compuesto de dos habitaciones, baño instalado, living, cocina-comedor, lavadero con bombeador y motor, parrilla, dependencia, patio y garaje. Todo en perfecto estado de conservación, acorde a su antigüedad, lo cual deberá ser restituído en iguales condiciones, una vez concluido el presente contrato, dejando constancia que los objetos incorporados separables son propiedad del LOCADOR, a saber: un tubo de gas vacío, extractor tipo Spar, un Termotanque a gas y un mueble aparador con vidrio tipo francés, de tres puertas, que se encuentra en la dependencia, sin cocina para cocinar, la que será colocada por el LOCATARIO.

**SEGUNDA:** El plazo del presente contrato se establece en TREINTA Y SEIS (36) MESES a partir del 01 de Mayo de 2023 y hasta el 30 de Abril de 2026, 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 y funcionamiento de acuerdo al estado en que lo recibe.

Las partes podrán prorrogar el plazo de vigencia, mediante la firma de un nuevo Contrato.





H. Concejo Deliberante  
Bolívar

**“1983/2023 – 40 AÑOS DE DEMOCRACIA”**

**TERCERA:** Las partes acuerdan que el valor del canon locativo será abonado por el LOCATARIO de la siguiente forma:

- a) durante los primeros DOCE (12) meses de locación, es decir desde el mes 1º al mes 12º, el canon locativo será de **PESOS SETECIENTOS OCHENTA MIL CON 00/100 (\$780.000)** pagaderos en doce (12) cuotas mensuales, iguales y consecutivas de **PESOS SESENTA Y CINCO MIL CON 00/100 (\$65.000)**.
- b) durante los restantes meses de locación, es decir desde el mes 13º al 24º y del 25º al 36º el canon será ajustado por el índice que publique el Banco Central de la República Argentina (B.C.R.A), en virtud de lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 14 de la ley 27.551.

Los pagos mensuales deberán hacerse por períodos adelantados entre el primer y el décimo día hábil de cada mes, otorgándose al LOCATARIO un plazo de gracia de diez (10) días corridos para el pago sin penalidad alguna, en el **CBU DENUNCIADO POR EL PROPIETARIO**.

La mora se producirá de pleno derecho sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.

**CUARTA:** El LOCATARIO deberá afrontar los siguientes GASTOS: luz, servicio de agua y cualquier otra erogación que se origine del uso y goce de la propiedad. El LOCATARIO se obliga dentro de los TREINTA (30) días a partir de la fecha a solicitar la titularidad por el servicio de luz. Asimismo deberá afrontar los pagos posteriores a la desocupación, que corresponda a la lectura de los medidores anteriores a la misma. Previo a 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



H. Concejo Deliberante  
Bolívar

“1983/2023 – 40 AÑOS DE DEMOCRACIA”

LOCADOR, dentro de los TREINTA (30) días de la firma del presente y por todo el término de vigencia del contrato.

**QUINTA:** El Inmueble será destinado para **CASA HABITACION**, 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.

**SEXTA:** El presente contrato es intransferible, 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, 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.

**SEPTIMA:** El LOCADOR autoriza al LOCATARIO a realizar, una vez recibido el inmueble, los trabajos necesarios para el correcto funcionamiento de dicha propiedad, en caso de ser necesarios.

**OCTAVA:** El inmueble objeto del presente se recibe en perfecto estado de conservación y funcionamiento, vacío y limpio, 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.

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.

MARCO S. PISANO  
PRESIDENTE  
MUNICIPALIDAD DE BOLÍVAR



H. Concejo Deliberante  
Bolívar

“1983/2023 – 40 AÑOS DE DEMOCRACIA”

**NOVENA:** 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 servicios.

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.

**DECIMA:** 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.

**DECIMO PRIMERA:** 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 entrega del bien. Se deja constancia que las partes conocen y aceptan



H. Concejo Deliberante  
Bolívar

**“1983/2023 – 40 AÑOS DE DEMOCRACIA”**

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.



**DECIMO SEGUNDA:** El Sr. SANTOS Enrique, DNI N° 12.354.817, AUTORIZA EXPRESAMENTE a la Sra. LEDESMA María Isabel, DNI N° 16.205.653, a efectuar la facturación y percibir mensualmente la totalidad del monto del canon locativo acordado.

La presente autorización se confiere y tendrá validez durante todo el plazo de vigencia de la locación, salvo revocación expresa y por escrito del locador.

**DECIMO TERCERA:** A los fines de lo dispuesto en el art. 16 de la Ley 27.551, el LOCADOR toma a su exclusivo cargo la registración del presente contrato ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), en los plazos y condiciones que establezca dicho organismo.

**DECIMO 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 Azul, renunciando 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 26 días del mes de Abril de 2023.

5

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

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL H. CONCEJO DELIBERANTE DE BOLÍVAR, A VEINTITRÉS DIAS DEL MES DE AGOSTO DE 2023.**

**FIRMADO**

  
LEANDRO BERDEGAR  
Secretario HCD

  
LUIS MARÍA MARIANO  
Presidente HCD

ES COPIA