

**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LANÚS**

POR CUANTO :

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE HA SANCIONADO LA**SIGUIENTE :****ORDENANZA 12727**

Artículo-1º:-Convalídese el contrato de locación del inmueble sito en la calle Hipólito Yrigoyen 5843/47 de Remedios de Escalada, Partido de Lanús, Provincia de Buenos Aires, nomenclatura catastral: circunscripción I, sección R, manzana 87, parcela 14, matrícula 23.489 de Lanús (025); suscripto entre la Municipalidad de Lanús, representada por el Sr. Intendente Municipal, Actuario Néstor Osvaldo GRINETTI, y la Sra. Liliana Ester RODRIGUEZ, representada por el Sr. Eduardo Alberto Catoira, de acuerdo con los términos del instrumento adunado de fs. 22 a 24 del Expte. S-89228/18 D.E. y D-00601/18 H.C.D.

Artículo-2º:-Autorízase el Compromiso de Fondos en los Presupuestos de Gastos 2019 y 2020 inclusive, para hacer frente a las obligaciones que demande la firma del contrato de locación a que se refiere el Artículo 1º.

EJERCICIO	MONTO \$
2019	\$ 877.876,00.-
2020	\$ 1.039.596,00.-

Artículo-3º:-Comuníquese, etc.-

SALA DE SESIONES. Lanús, 21 de diciembre de 2018.-

REVISÓ

SILVANA MARIEL RECALDE
SECRETARÍA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



MARCELO F. RIVAS-MIERA
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

SANDRA F. PLACANICA
Jefa Int. Departamento
Disposiciones Generales
Dirección Administrativa
Secretaría de Gobierno

PROMULGADA POR DECRETO N° 4775

DE FECHA 27 DIC 2018

Registrada bajo el n°

12727

SANDRA F. PLACANICA
Jefe Int. Departamento
Disposiciones Generales
Dirección Administrativa
Secretaría de Gobierno

ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

SANDRA F. PLACANICA
Jefe Int. Departamento
Disposiciones Generales
Dirección Administrativa
Secretaría de Gobierno



CONTRATO DE LOCACION



En la Ciudad de Lanús, a los días del mes de diciembre de 2018, entre los Sres. Eduardo Alberto Catoira, de nacionalidad Argentina titular del Documento Nacional de Identidad número 4.878.582, con domicilio en la calle José Evaristo Uriburu 1041, Piso 7mo, depto A, de C.A.B.A., **en representación de la señora LILIANA ESTER RODRIGUEZ, DNI 6716455 en virtud del poder general amplio de administración e intervención en juicios, otorgado ante la escribana Sandra Mirna Fernández, Registro 45 de Avellaneda por escritura número cincuenta y dos de fecha 16 de octubre de 2015**, en adelante la parte **Locadora** por una parte, y por otra parte; La Municipalidad de LANÚS representada por el Sr. Intendente Municipal Actuario, NESTOR OSVALDO GRINETTI, con suficientes facultades para este acto, argentino, DNI 11.553.269 con domicilio en Avenida Hipólito Yrigoyen 3863, de la ciudad y partido de Lanús, provincia de Buenos Aires, en adelante denominada la parte **Locataria**, convienen en celebrar el presente contrato de locación comercial, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: Objeto: El "LOCADOR" cede en locación al "LOCATARIO", y este acepta, el inmueble, con frente a la Avenida Hipólito Irigoyen N° 5843/47, entre Máspero y Scalabrini Ortiz, Remedios de Escalada, partido de Lanús, provincia de Buenos Aires, edificado en el lote de terreno designado en su título con el número TRECE, de la manzana "I", compuesto de OCHO metros SESENTA Y SEIS centímetros de frente al Este, por CUARENTA Y UN metros SEIS centímetros de fondo, o sea, una superficie de TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO metros CINCUENTA Y OCHO decímetros cuadrados; nomenclatura catastral: Circunscripción I, Sección R, Manzana 87, Parcela 14, partida inmobiliaria 41.672, Matrícula 23.489 de Lanús (025), que le corresponde a la señora Liliana Ester Rodríguez por compraventa instrumentada por Escritura Pública N° 51 Venta Tracto Abreviado otorgada con fecha 16/03/2007, ante el notario Guillermo R. Alonso titular del Registro 36 de Lomas de Zamora.-

SEGUNDA: Plazo "El plazo de vigencia del presente contrato se establece en veinticuatro meses (24), a partir del día 1° de enero de 2019, operando su vencimiento por lo tanto, el día de 31 de diciembre de 2020, en cuya fecha el inmueble deberá ser restituido al "LOCADOR", sin necesidad de interpelación judicial ni extrajudicial alguna, totalmente desocupado y en perfecto

estado de uso y conservación, inclusive respecto de las obras que se autoricen o convenidas en la cláusula CUARTA del presente contrato.

TERCERA: Precio: El precio total de la presente locación se estipula en la suma de: pesos un millón novecientos diecinueve mil noventa y dos (\$ 1.919.092,00) IVA incluido. Pagadero de la siguiente manera:

PRIMERA CUOTA DE \$145.384,00 (Pesos ciento cuarenta y cinco mil trescientos ochenta y cuatro) IVA incluido.

DE LA SEGUNDA CUOTA HASTA LA SEXTA CUOTA \$ 61.710,00 (Pesos sesenta y un mil setecientos diez) IVA incluido. CUOTAS IGUALES Y CONSECUTIVAS.

DE LA SEPTIMA CUOTA A LA DOCEAVA CUOTA \$70.657.- (Pesos setenta mil seiscientos cincuenta y siete) IVA incluido CUOTAS IGUALES Y CONSECUTIVAS.

DE LA DECIMO TERCERA CUOTA A LA DECIMO OCTAVA CUOTA \$80.903 (Pesos ochenta mil novecientos tres) IVA incluido, CUOTAS IGUALES Y CONSECUTIVAS.

DE LA DECIMO NOVENA CUOTA A LA VIGESIMO CUARTA CUOTA \$92.633 (Noventa y dos mil seiscientos treinta y tres) IVA incluido CUOTAS IGUALES Y CONSECUTIVAS.

Los alquileres deberán ser abonados por el "LOCATARIO", por mes adelantado, y dentro de los primeros diez días de cada mes en las oficinas de la tesorería de la Municipalidad de Lanús sita en Avenida Hipólito Yrigoyen 3863, partido de Lanús, provincia de Buenos Aires.

CUARTA: Mejoras-Edificación: El "LOCATARIO" recibe el bien objeto de este contrato desocupado, vacío, limpio y en buenas condiciones de conservación y mantenimiento.

4.1) Cualquier modificación o apartamiento de las especificaciones emergentes del proyecto referido en el párrafo anterior, requerirá la previa aprobación y conformidad escrita del "LOCADOR".

4.2) Finalizada la locación o concluido el presente contrato por cualquier motivo, vencimiento, resolución anticipada de cualquiera de las partes, rescisión, etc., la totalidad de las mejoras y construcciones efectuadas, quedarán en plena propiedad y a íntegro favor del "LOCADOR", sin que ello de derecho al "LOCATARIO" a indemnización ni compensación de ninguna especie.

4.3) El "LOCATARIO" recibe el inmueble locado comprometiéndose a que a la fecha de la restitución del mismo al "LOCADOR", lo entregará en buen estado de mantenimiento, con el desgaste propio del buen uso y el paso del tiempo.

QUINTA: Destino: El inmueble locado, será destinado a "ESCUELA MUNICIPAL DE ARTES PLASTICAS", declarando el "LOCATARIO" conocer y obligarse a respetar las Normas Municipales vigentes, encontrándose específicamente vedado cualquier otro destino que se aparte del taxativamente previsto en el presente.

5.1) Las partes declaran conocer y aceptar que el inmueble carece de todo tipo de habilitación y/o autorización municipal y/o provincial y/o la que pudiere corresponder, a los efectos de

conferirle el destino fijado en el párrafo anterior, motivo por el cual, será exclusiva responsabilidad del "LOCATARIO" obtener las habilitaciones y/o autorizaciones que fueren menester, encontrándose a su exclusivo cargo la totalidad de las erogaciones que correspondiere efectuar con tal motivo.

5.2) El "LOCATARIO" desliga al "LOCADOR" de toda responsabilidad vinculada con la obtención de las habilitaciones y/o autorizaciones antes referidas, dejándose constancia que el presente contrato mantendrá plena validez y será exigible en todas sus partes, aún cuando dichas habilitaciones y/o autorizaciones no fueren otorgadas.

5.3) La modificación del destino será considerado causal de desalojo.

SEXTA: Obligaciones del locatario: El "LOCATARIO" se compromete expresamente a: A) No darle al inmueble locado otro destino que el indicado en la cláusula QUINTA; B) No hacer modificación alguna del inmueble sin previo consentimiento por escrito dada por el "LOCADOR", C) Permitir el acceso al inmueble del "LOCADOR" o a su representante, para comprobar el estado de conservación y ocupación del mismo o para efectuar reparaciones; D) Pagar inmediatamente, de desocupar la propiedad, los desperfectos y daños que hubiera ocasionado; E) No introducir ni conservar elementos o sustancias que pudieran afectar la seguridad de las personas, objetos y/o instalaciones; F) Asegurar el bien locado durante toda la vigencia del contrato contra el riesgo de incendio y responsabilidad civil. G) Dentro del último mes de vigencia del contrato, deberá permitir previa fijación de día y hora, la visita al inmueble de clientes interesados en la propiedad acompañados por el locador o a quien este autorice.

SEPTIMA: Transferencia-Sublocación: El "LOCATARIO" se compromete y obliga expresamente a no transferir la locación ni sublocar total o parcialmente el inmueble dado en locación, sin previo consentimiento del locador.

OCTAVA: Gastos-Impuestos: Sin perjuicio del pago puntual de los alquileres el "LOCATARIO" se compromete y obliga a abonar todos los gastos de mantenimiento, conservación aseo y reparaciones de lo arrendado, el costo de la totalidad de los servicios que en el inmueble se presten que recaigan sobre la actividad que en él se desempeñe, servicios de agua corriente (AySa), de energía eléctrica (Edesur), y de gas (Metro Gas). Debiendo entregar al "LOCADOR" constancia documentada del pago de dichas obligaciones dentro de los diez días de haberlos abonado. Todo esto por ser condición expresa y formar parte del precio de esta locación. La mora o incumplimiento de esta obligación, facultará al "LOCADOR" para exigir el cobro ejecutivo del capital, actualización monetaria, interés, multas y demandar el desalojo por falta de pago.

NOVENA: Exención de responsabilidades: El "LOCADOR" no se responsabiliza por los daños causados por accidente, caso fortuito, incendio, inundación, o cualquier otro siniestro, causados por la propiedad locada o por el edificio donde se ubica la misma, así como tampoco

por los que pudieran ocasionar los trabajos necesarios para la conservación del edificio ya sea a la persona o bienes del "LOCATARIO", sus dependientes, contratados, terceros, alumnos, y toda persona que concurra en virtud de las actividades desarrolladas por la LOCATARIA.. Asimismo el "LOCADOR" no se responsabiliza por las insuficiencias, interrupción, suspensión o desperfectos de los servicios de gas, luz eléctrica, agua corriente, artefactos eléctricos del edificio, etc. Quedando todo ello subordinado a lo que en cada caso resuelva la empresa o el ente prestativo del respectivo servicio.

DECIMA: Queda acordado que en caso de abandono manifiesto del inmueble locado la parte "LOCADORA" podrá ingresar directamente al mismo con oficial público o con dos testigos a tomar razón del estado del bien y a realizar inventario de lo que hubiere dejado allí la parte "LOCATARIA", pudiendo depositar los objetos encontrados en el lugar adecuado y recuperar la tenencia del inmueble.

DECIMO PRIMERA: Incumplimiento-Consecuencias: La falta de cumplimiento por parte del "LOCATARIO", respecto de cualquiera de las obligaciones que se estipulan en el presente contrato, dará derecho al "LOCADOR", previa intimación fehaciente al "LOCATARIO" a dar por rescindido el mismo, solicitando la entrega inmediata del inmueble, operándose la mora de pleno derecho y sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, estando a cargo del "LOCATARIO", en tal supuesto, el pago de los daños y perjuicios, así como los gastos y costas que ocasionen las acciones legales pertinentes.

El "LOCATARIO" renuncia desde ya expresamente, a recusar sin causa al Magistrado que pudiera eventualmente entender en las actuaciones judiciales originadas en el presente.

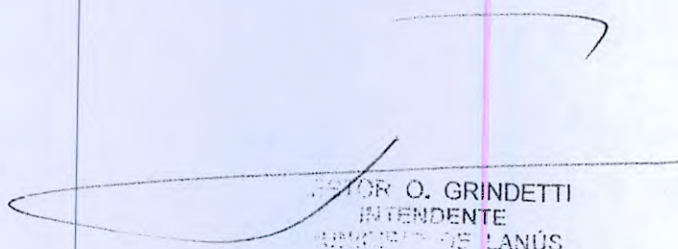
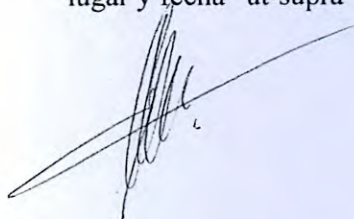
DECIMO SEGUNDA: Mora-Cláusula Penal: La demora en el pago de los alquileres respecto del plazo previsto en el presente contrato, devengará a favor del "LOCADOR", una multa diaria del 1% (UNO por ciento), del alquiler mensual vigente para el período de aplicación de la misma. Sin perjuicio de ello, si el "LOCATARIO" no entregare el inmueble arrendado a la fecha de finalización del presente contrato, deberá abonar al "LOCADOR", en concepto de cláusula penal, una suma equivalente al triple del alquiler mensual vigente a la fecha de vencimiento del contrato, debiendo abonarse tal importe por mes adelantado y en forma mensual, no implicando la aceptación del pago, prórroga alguna del término locativo pactado, la entrega de las llaves o de la propiedad locada, solo se acreditará por escrito emanando del "LOCADOR" o su representante legal.

DECIMO TERCERA Resolución anticipada: El "LOCATARIO" transcurridos los seis (6) primeros meses de vigencia de la relación locativa, podrá resolver la contratación. Debiendo notificar en forma fehaciente su decisión con una antelación mínima de sesenta días de la fecha en que reintegrará lo arrendado.(En los términos del Art. 1221 de la sección Sexta de Locaciones del Código Civil y Comercial de la Nación.)

DECIMA CUARTA: El LOCATARIO no podrá dar albergue bajo ninguna circunstancia a ninguna persona.

DECIMA QUINTA: Jurisdicción-Competencia: Para cualquier divergencia o controversia que pudiera suscitarse con motivo de la interpretación, ejecución o rescisión del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Ordinarios de Lomas de Zamora, con expresa renuncia a cualquier otra jurisdicción o fuero que pudiera haber correspondido y constituyen sus respectivos domicilios especiales: el "LOCADOR", y el "LOCATARIO" en los precitados respectivamente, donde serán válidas todas las comunicaciones o notificaciones judiciales o extrajudiciales que pudieran cursarse.

En prueba de conformidad, se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha "ut-supra" indicados.



ESTOR O. GRINETTI
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE LANÚS