

Actuación



"2016 – Año del Bicentenario de la  
Declaración de la Independencia Nacional"

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LANÚS

POR CUANTO :

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE HA SANCIONADO LA

SIGUIENTE :

ORDENANZA      **12002**

**Artículo-1º.-**Convalídanse los términos del Contrato de Locación suscripto entre Analía Zabala y la Municipalidad de Lanús, obrante de fojas 11 a 12 del Expediente N° S-82.196/16.- D.E. y D-00266/16.- H.C.D., por el inmueble sito en la calle Presidente Tte. Gral. Juan D. Perón N° 615, Lanús Oeste, Partido de Lanús, Pcia. de Buenos Aires, para el funcionamiento de la Escuela de Danzas Municipal.-

**Artículo-2º.-**Autorízase el Compromiso de Fondos en los Presupuestos de Gastos de los Ejercicios 2017, 2018 y 2019 inclusive, para hacer frente a las obligaciones que se refiere el Artículo 1º, a saber:

EJERCICIO	MONTO
2017	\$ 154.270
2018	\$ 200.540
2019	\$ 34.760

**Artículo-3º.-**Comuníquese, etc.-

SALA DE SESIONES. Lanús, 15 de abril de 2016.-

REVISOR  
SILVANA MARIEL RECALDE  
SECRETARIA  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



MARCELO F. RIVAS MIERA  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

PROMULGADA POR DECRETO N° **0708**  
DE FECHA **25 ABR 2016**

Registrada bajo el N° **12002**

**ALICIA B. STEPANOFF MICHAILOFF**  
DIRECTORA ADMINISTRATIVA  
SECRETARIA DE GOBIERNO

**ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL**

**DANIELA ELIZABETH ESTRANY**  
Jefa Int. Div. Reg. Ord., Dtos. y Resoluciones  
Dpto. Administrativo de la  
Dirección Adm. de la Secretaría de Gobierno





## CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre la Sra. **ANALIA ZABALA**, quien acredita su identidad con D.N.I 12.486.753, con domicilio en la Carlos Croce 615 Lomas de Zamora, en adelante denominado **EL LOCADOR**, por una parte y la **MUNICIPALIDAD DE LANUS** representada por el Sr. **Intendente Municipal Actuario NESTOR OSVALDO GRINETTI**, con suficientes facultades para este acto, con domicilio en la Avenida Hipolito Yrigoyen 3863 ..... de la ciudad y partido de Lanús, en adelante denominado; **EL LOCATARIO**, por otra parte, se conviene en celebrar el presente contrato de locación, el qué estará sujeto a lo dispuesto en la materia por el Código Civil y las cláusulas que a continuación se detallan:

**PRIMERA:** EL LOCADOR da en locación a EL LOCATARIO y este acepta de conformidad un inmueble con todos sus accesorios; sito en Presidente Tte. Gral Juan Domingo Perón, Lanús Oeste, Partido de Lanús, Provincia de Buenos Aires a efectos de destinarlo para ESCUELA DE DANZAS. EL LOCATARIO acepta el inmueble en las condiciones en que se encuentra y que dice conocer, obligándose a mantener y devolver el inmueble en las mismas buenas condiciones y a pagar el importe de los objetos que faltaren o estuvieren rotos y los deterioros ocasionados. Nomenclatura catastral : Circ. 1; Secc D; Manzana 54; Parcela 15 C; Sub Parcela 2.

**SEGUNDA:** El presente contrato se pacta por el término de TREINTA Y SEIS MESES (36) contados a partir del día primero de marzo de 2016, venciendo en consecuencia el día 28 de febrero 2019.

**TERCERA:** El bien locado será utilizado por EL LOCATARIO para el funcionamiento de la ESCUELA DE DANZAS, dependiente de la Secretaría a de Abordaje Territorial, no pudiendo EL LOCATARIO darle otro uso o destino principal o accesorio, permanente o temporal, siendo causa suficiente el no cumplimiento de la presente cláusula para que EL LOCADOR solicitara la rescisión del presente. Si EL LOCADOR solicitara la rescisión del contrato, deberá tenerse presente que el mismo, no podrá formalizarse hasta concluir el ciclo lectivo, correspondiente al año que se solicite.

**CUARTA:** El precio total de la locación se pacta en la suma de **PESOS CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTE (\$492.420)** pagaderos en treinta y seis (36) cuotas mensuales. Los que se abonarán de la siguiente manera: Para los primeros doce meses de locación, se pactan doce cuotas iguales y consecutivas, a partir del 1 marzo del 2016 al 28 de febrero del 2017 **PESOS DIEZ MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO (\$ 10.285)**; para los segundos doce meses de locación se pactan doce cuotas iguales y consecutivas, a partir del 1 de marzo del 2017 al 28 de febrero del 2018 de **PESOS TRECE MIL TRESCIENTOS SETENTA (\$ 13.370)**, para los terceros doce meses de locación, se pactan doce cuotas iguales y consecutivas; a partir del 1 de marzo del 2018 al 28 de febrero de 2019 de **PESOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA (\$ 17.380)**. EL LOCATARIO abonará los alquileres fijados del 1 al 5 de cada mes en la Tesorería Municipal sito en la Avenida Hipólito Yrigoyen 3863, planta baja, Lanús. Se concede un período de gracia para efectivizar el pago hasta el diez (10) de cada mes.

En atención a las circunstancias en que se desarrolla la economía del país a la firma del presente contrato, las partes acuerdan reunirse cada doce meses, y en caso que cualquiera de ellas entendiera que el precio del alquiler, comparado con los vigentes en el mercado para inmuebles de similares prestaciones y calidad, difiere en más o en menos en un diez por ciento (10%), cualquiera de las partes podrá solicitar una revisión del precio vigente.

En el caso de que las partes no pudieran arribar a un precio aceptable para ambas y a los fines de proceder a la revisión de los precios en el caso previsto en el párrafo anterior, cualquiera de las partes notificará a la otra, por medio fehaciente, su voluntad de iniciar el proceso que a continuación se describe.

- a) EL LOCADOR designará en primer término a un agente inmobiliario de reconocido prestigio en Lanús y deberá notificar a EL LOCATARIO dicha designación dentro de los siete (7) días de la fecha de solicitud de revisión del precio de la locación. Una vez recibida por EL LOCATARIO la designación del agente inmobiliario, ésta tiene un plazo de siete (7) días, contados desde que fue notificada, para designar otro agente inmobiliario de reconocido prestigio en Lanús.







En caso que alguna de las partes no comunicara el nombre del agente designado que corresponde en el plazo antes establecido, se considerará que ha designado al agente elegido por la otra parte.

- b) Entre ambos agentes inmobiliarios determinarán el precio de la locación según el "valor de mercado" de ese momento. El plazo en que ambos agentes inmobiliarios deberán emitir y presentar la tasación solicitada será de siete (7) días contados a partir de la última designación.
- c) En caso de discrepancia en cuanto al precio de la locación informado por los dos agentes inmobiliarios se deberá seguir uno de los procedimientos siguientes:
  - 1) Si los precios locativos informados no difieren en mas del diez por ciento (10%) entre sí, se establecerá el nuevo alquiler del inmueble en el monto que resulte del promedio simple de los precios informados por los agentes inmobiliarios.
  - 2) Si existe una diferencia mayor al diez por ciento (10%), los agentes inmobiliarios de común acuerdo designarán en un plazo de siete (7) días a un tercer agente inmobiliario de igual prestigio en Lanús, el cual determinará el precio de la locación según el valor del mercado y notificar dentro de los siete (7) días, simultáneamente a las partes y a los agentes inmobiliarios que lo designaron. Dicho plazo se cuenta a partir del día siguiente a su designación. A tal fin, los agentes designados deberán concretar la determinación del precio de la locación según el "valor de mercado" en un acta conjunta y firmada en doble ejemplar que entregarán, uno a cada una de las partes en el plazo mencionado. Las partes convienen asimismo que dicha constancia será considerada parte integrante del presente contrato, y tendrá, presentada en conjunto con el contrato, el carácter de título ejecutivo.
- d) Para el caso que ambos agentes inmobiliarios no designaran al tercer agente en el plazo estipulado, cualquiera de las partes podrá solicitar tal designación al Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de Lanús.
- e) En todos los casos los plazos se contarán en días corridos y vencerán a las 20hs de cada fecha acordada. En caso de sábados, domingos o feriados los vencimientos se producirán el primer día hábil inmediato siguiente.
- f) El precio de la locación según el "valor de mercado" determinado conforme el procedimiento aquí descripto regirá, para cada uno de los dos períodos subsiguientes. La decisión que tomen los agentes inmobiliarios designados precedentemente así como el tercer agente inmobiliario, según sea el caso, será obligatoria y vinculante para las partes.
- g) Los gastos que se ocasionen con motivo y durante el proceso de renegociación será, soportados en partes iguales por EL LOCADOR y EL LOCATARIO.

**QUINTA:** Queda a cargo de EL LOCADOR el pago del impuesto municipal correspondiente al Alumbrado, Barrido y Limpieza, asimismo el pago del impuesto provincial (ARBA) y finalmente el pago del sellado contractual en su correspondiente proporción habida cuenta que EL LOCATARIO se encuentra exenta. El pago proveniente de los servicios de luz, gas, provisión de agua (AySA) y teléfono/internet, serán a cargo de EL LOCATARIO. EL LOCATARIO estará obligada en cualquier momento a acreditar ante LA LOCADORA encontrarse al día en dichos pagos en caso que este último lo requiera, o en cualquier caso y de no mediar tal requerimiento deberá hacerlo en forma semestral dentro de los cinco (5) días previos al vencimiento de cada semestre, entregando los correspondientes comprobantes de pago a LA LOCADORA. Las precedentes obligaciones de pago y de acreditación ante LA LOCADORA de la cancelación oportuna de todos y cada uno de los conceptos mencionados, se considera compromiso esencial de este contrato y su incumplimiento dará derecho a LA LOCADORA a declarar rescindido el mismo por culpa de EL LOCATARIO y a solicitar el inmediato desalojo de la propiedad.

**SEXTA** EL LOCATARIO tiene prohibido bajo pena de desalojo: a) ceder, vender ya sea parcial o total este contrato ni los derechos que el mismo acuerda; b) realizar actos contra la moral y las buenas costumbres; c) depositar en el inmueble sustancias tóxicas y/o peligrosas, y/o con malos olores; d) impedir el ingreso a LA LOCADORA o a sus representantes debidamente autorizados, a la inspección del inmueble locado; e) subarrendar el todo o parte de lo alquilado.





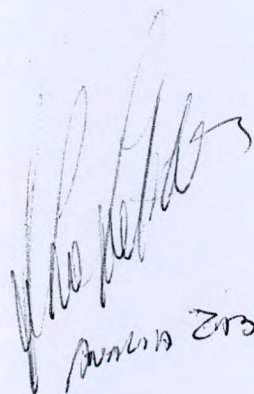
**SÉPTIMA:** Finalizado el presente contrato, la entrega de llaves deberá ser acreditada por medio de documento escrito emanado de EL LOCADOR y/o su representante o administrador debidamente acreditados. EL LOCATARIO restituirá a EL LOCADOR el inmueble totalmente desocupado al término de la locación, ya sea que ésta se produzca por vencimiento del plazo o por cualquiera de las otras situaciones pactadas que hacen procedente el desalojo de EL LOCATARIO y consecuente obligación a cargo de la misma de restituir el bien. Si así no lo hiciere EL LOCATARIO abonará a LA LOCADORA por cada día de retención indebida del inmueble, una suma equivalente al diez por ciento (10%) diario del alquiler vigente abonado en el último mes de locación, mas el alquiler mensual vigente a esa fecha, no obstante lo cual LA LOCADORA podrá demandar el desalojo con mas los daños y perjuicios.

**OCTAVA.** Todas las mejoras y/o modificaciones que EL LOCATARIO hiciere en el inmueble alquilado, deberán ser autorizadas previamente por LA LOCADORA por escrito. Las mejoras que EL LOCATARIO hiciere, de cualquier naturaleza que fuere, quedarán a beneficio de la propiedad sin remuneración alguna.

**NOVENA:** Para todos los efectos legales emergentes del presente contrato, las partes constituyen domicilios especiales en los indicados al comienzo del presente contrato, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones y emplazamientos a que hubiere lugar, sometiéndose a la competencia de los tribunales civiles y comerciales del Departamento Judicial de Lomas de Zamora, sede descentralizada de Lanús.

**DECIMA** El presente contrato se suscribe ad referéndum de la oportuna aprobación del Honorable Concejo Deliberante.

EN PRUEBA DE CONFOMIDAD FIRMAN LAS PARTES TRES (3) EJEMPLARES DE UN MISMO TENOR Y A UN SOLO EFECTO EN LA CIUDAD DE LANÚS A .... DEL MES DE..... DE 2016.-

  
María Zircala

Do 12486753

NESTOR O. GRINETTI  
INTENDENTE  
MUNICIPIO DE LANÚS

