



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LANÚS

POR CUANTO :

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE HA SANCIONADO LA

SIGUIENTE :

ORDENANZA 1.1993

Artículo-1º:-Convalídese los términos del contrato de locación, suscripto entre el Sr. HAGHSHENAS Gholamreza, D.N.I. Nº 92.886.511, y la Municipalidad de Lanús, obrante de fojas 3 a 5 del Expte. S-82.015/16 (D.E.) y D-00052/16 (H.C.D.), por el inmueble ubicado en la avenida Hipólito Yrigoyen Nº 6555 de Remedios de Escalada del Partido de Lanús.-

Artículo-2º:-Autorícese el compromiso de fondos en los Presupuestos de gastos de los Ejercicios 2017 y 2018, inclusive, para hacer frente a las obligaciones que se refiere el artículo 1º a saber:

<u>EJERCICIO</u>	<u>MONTO</u>
2017	\$ 443.568.-
2018	\$ 586.590.-

Artículo-3º:-Comuníquese, etc.-

SALA DE SESIONES. Lanús, 08 de marzo de 2016.-

REVISÓ

SILVANA MARIEL RECALDE
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



MARCELO F. RIVAS MIERA
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

PROMULGADA POR DECRETO N° 0495

DE FECHA 10 MAR 2016

Registrada bajo el N°	1.1993
ALICIA B. STEPHENNE MICHAELOFF DIRECTORA ADMINISTRATIVA SECRETARIA DE GOBIERNO	

ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

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

CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre el Sr. **HAGHSHENAS GHOLAMREZA**, quien acredita su identidad con D.N.I 92.886.511, con domicilio en la Avenida Hipólito Yrigoyen 6555 de la localidad de Remedios de Escalada, Partido de Lanús, en adelante denominado **EL LOCADOR**, por una parte y la **MUNICIPALIDAD DE LANUS** representada por el Sr. Intendente Municipal Actuario **NESTOR OSVALDO GRINDETTI**, con suficientes facultades para este acto, cuya firma es refrendada para este acto por la de la Secretaria de Abordaje Territorial Lic. Thelma Paula Vivoni, con domicilio en la Avenida 25 de Mayo 131 Lanús Oeste, Partido de Lanús, en adelante denominado; **LA LOCATARIA**, 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 LA LOCATARIA y este acepta de conformidad un inmueble con todos sus accesorios, sito en la Avenida Hipólito Yrigoyen 6555 de la localidad de Remedios de Escalada, Partido de Lanús, Provincia de Buenos Aires a efectos de destinarlo para ESCUELA DE ARTES PLASTICAS. LA LOCATARIA 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. I; Secc Z; Manzana 8; Parcela 5; Partida 057352.

SEGUNDA: El presente contrato se pacta por el término de TREINTA Y SEIS MESES (36) contados a partir del día primero de enero de 2016, venciendo en consecuencia el día 31 de diciembre del 2018.

TERCERA: El bien locado será utilizado por EL LOCATARIO para el funcionamiento de la ESCUELA DE ARTES PLASTICAS, dependiente de la Secretaría a de Abordaje Territorial, no pudiendo LA LOCATARIA darle otro uso o destino principal o accesorio,

Lic. Thelma P. Vivoni
SECRETARIA DE ABORDAJE TERRITORIAL

Haghshenas Gholamreza

permanente o temporal, siendo causa suficiente el no cumplimiento de la presente cláusula para que EL LOCADOR solicitará la rescisión del presente. Si EL LOCADOR solicitará 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 UN MILLON TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO (\$ 1.365,558)** pagaderos en treinta y seis (36) cuotas mensuales. Los que se abonarán de la siguiente manera: Para los primeros seis meses de locación, se pactan seis cuotas iguales y consecutivas, a partir del 1 enero del 2016 al 30 de junio del 2016 **PESOS VEINTISEIS MIL (\$ 26.000)**; para los segundos seis meses de locación se pactan 6 cuotas iguales y consecutivas, a partir del 1 de julio del 2016 al 31 de diciembre del 2016 de **PESOS VEINTINUEVE MIL NOVESCIENTOS (\$ 29.900)**, para los terceros seis meses de locación, se pactan seis cuotas iguales y consecutivas; a partir del 1 de enero del 2017 al 30 de junio del 2017 de **PESOS TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS OCENTA Y CINCO (\$ 34.385)**, para los cuartos seis meses de locación , se pactan 6 cuotas iguales y consecutivas, a partir del 1 de julio del 2017 al 31 de diciembre del 2017 de **PESOS TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES (\$ 39.543)**; para los quintos seis meses de locación se pactan seis cuotas iguales y consecutivas a partir del 1 de enero del 2018 al 30 de junio 2018 de **PESOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO (\$45.475)**, para los sextos seis meses locación se pactan seis cuotas iguales y consecutivas, a partir del 1 de julio del 2018 al 31 de diciembre 2018 de **PESOS CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA(\$ 52.290)**. LA LOCATARIA 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 periodo 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 LA LOCATARIA dicha designación dentro de los siete (7) días de la fecha de solicitud de revisión del precio de la locación. Una vez recibida por LA LOCATARIA 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 si, 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

Lic. Helmer G. Villoni
SECRETAZIA DE ABORDAJE TERRITORIAL

Hochschorer - Copia 2

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 Pùblicos 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 LA LOCATARIA.

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 LA LOCATARIA se encuentra exenta. El pago proveniente de los servicios de luz, gas, provisión de agua (AySA) y teléfono/internet, serán a cargo de LA LOCATARIA. LA LOCATARIA 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 LA LOCATARIA y a solicitar el inmediato desalojo de la propiedad.

SEXTA LA LOCATARIA 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. LA LOCATARIA 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 LA LOCATARIA y consecuente obligación a cargo de la misma de restituir el bien. Si así no lo hiciere LA LOCATARIA 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 LA LOCATARIA hiciere en el inmueble alquilado, deberán ser autorizadas previamente por LA LOCADORA por escrito. Las mejoras que LA LOCATARIA hiciere, de cualquier naturaleza que fuere, quedarán a beneficio de la propiedad sin remuneración alguna.

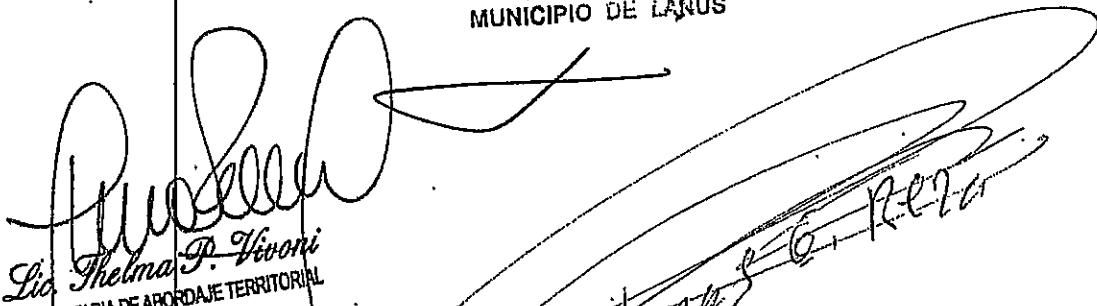
NOVENA: Para todos los efectos legales emergentes del presente contrato, las partes constituyen domicilios especiales en los indicados al comienzo del presente contrato, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones y emplazamientos a que hubiere

lugar, sometiéndose a la competencia de los tribunales civiles y comerciales del Departamento Judicial de 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 13 DEL MES DE ENERO DE 2016.-

NESTOR O. GRINDETTI
INTENDENTE
MUNICIPIO DE LANÚS


Lic. Thelma P. Vivoni
SECRETARIA DE ABORDAJE TERRITORIAL

