

**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LANÚS**

POR CUANTO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE HA SANCIONADO LA

SIGUIENTE:

ORDENANZA 13089

Artículo-1º:-Autorízase al Departamento Ejecutivo a suscribir el Contrato de Locación, a celebrarse entre el Sr. Alberto Zabala DNI N° 13.685.428 y la Municipalidad de Lanús representada por el Sr. Intendente Municipal Act. Néstor Osvaldo GRINETTI, por el inmueble ubicado en Presidente Tte. Gral. Juan Domingo Perón N° 615 de la Ciudad y Partido de Lanús, Provincia de Buenos Aires; identificado catastralmente como: Circunscripción I, Sección D, Manzana 54, Parcela 15 C, Sub Parcela 2; con el objeto de que el mismo sea destinado como sede de la Escuela Municipal de Danzas.-

Artículo-2º:-Autorízase el compromiso de fondos de los Presupuestos de gastos, de los Ejercicios correspondientes a los años 2021, 2022, 2023 y 2024 inclusive, para hacer frente a las obligaciones que se refieren en el Artículo 1º, a saber:

EJERCICIO MONTO

2021	\$ 380.000.- (PESOS TRESCIENTOS OCHENTA MIL) pagaderos en diez (10) cuotas iguales y consecutivas de \$ 38.000.- (PESOS TREINTA Y OCHO MIL), desde el 01/03/2021 hasta el 31/12/21.
2022	\$ 526.000.- (PESOS QUINIENTOS VEINTISÉIS MIL) pagaderos en dos (2) cuotas iguales y consecutivas de \$ 38.000.- (PESOS TREINTA Y OCHO MIL) desde el 01/01/2022 hasta el 28/02/2022; y diez (10) cuotas iguales y consecutivas de \$45.000.- (PESOS CUARENTA Y CINCO MIL), desde el 01/03/2022 hasta el 31/12/2022.-
2023	\$ 610.000.- (PESOS SEISCIENTOS DIEZ MIL), pagaderos en dos (2) cuotas iguales y consecutivas de \$ 45.000.- (PESOS CUARENTA Y CINCO MIL), desde el 01/01/2023 hasta el 28/02/2023; y diez (10) cuotas iguales y consecutivas de \$ 52.000.- (PESOS CINCUENTA Y DOS MIL) a partir del día 01 de marzo de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2023.-





92215 20



CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre el Sr. **ALBERTO ZABALA**, quien acredita su identidad con D.N.I. **13.685.428**, con domicilio en la calle Indalecio Gomez 452 de Lomas de Zamora, en adelante denominada **EL LOCADOR** por una parte y la **MUNICIPALIDAD DE LANÚS** representada por el Sr. **Intendente Municipal Actuario NÉSTOR OSVALDO GRINETTI**, argentino, DNI N° 11.553.269 con domicilio en la Avenida Hipólito Yrigoyen 3863 de la Ciudad y Partido de Lanús, en adelante denominada **LA LOCATARIA** por otra parte, ambas en adelante **LAS PARTES**, se conviene en celebrar el presente contrato de locación, el que estará sujeto a lo dispuesto en la materia por el Código Civil y Comercial de la Nación y las cláusulas que a continuación se detallan:

PRIMERA: (Objeto) EL LOCADOR da en locación a LA LOCATARIA y esta acepta de conformidad un inmueble sito en la calle Presidente Tte. Gral. Juan Domingo Perón N° 615, Partido de Lanús, Provincia de Buenos Aires; con frente a la Avenida Hipólito Yrigoyen 2799, identificado Catastralmente como Circunscripción 1; Sección D; Manzana 54; Parcela 15 C; Sub Parcela 2. LA LOCATARIA acepta el inmueble en las condiciones en que se encuentra y que dice conocer, obligándose a mantenerla y devolverla en las mismas buenas condiciones en que las recibió.

SEGUNDA: (Plazo) El presente contrato se pacta por el término de **TREINTA Y SEIS MESES (36)** contados a partir del día primero de marzo de 2021, venciendo en consecuencia el día 28 de febrero 2024.

TERCERA (Precio): El precio total de la locación se pacta en la suma de **PESOS UN MILLÓN SEISCIENTOS VEINTE MIL (\$1.620.000)** pagaderos en treinta y seis (36) cuotas mensuales, que se abonarán de la siguiente manera: para los primeros doce meses de locación, se pactan doce cuotas iguales y consecutivas a partir del día 1 de marzo del 2021 hasta el día 28 de febrero del 2022, de **PESOS TREINTA Y OCHO MIL (\$ 38.000)**; para los segundos doce meses de locación, se pactan doce cuotas iguales y consecutivas a partir del 1 de marzo del 2022 hasta el día al 28 de febrero del 2023, de

92215 20



PESOS CUARENTA Y CINCO MIL (\$ 45.000); y para los últimos 12 meses de locación, se pactan doce cuotas iguales y consecutivas, a partir del día 1 de Marzo de 2023 hasta el día 28 de febrero de 2024, de **PESOS CINCUENTA Y DOS MIL (\$52.000).**

Los alquileres deberán ser abonados por el "LOCATARIO", por mes adelantado, y dentro de los primeros diez días de cada mes. Los pagos se efectuarán por transferencia electrónica o depósito bancario en la cuenta N° 4117062-7 045-2, del Banco GALICIA, CUIT,27136854284, CBU 0070045030004117062725, de titularidad del LOCADOR.

CUARTA: (Destino) El bien locado será utilizado por LA LOCATARIA para el funcionamiento de la **ESCUELA MUNICIPAL DE DANZAS** dependiente de la Secretaría de Cultura y Desarrollo Creativo, no pudiendo LA LOCATARIA 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 solicite la rescisión del presente contrato. Si EL LOCADOR solicitara la rescisión del contrato, la misma operará al concluir el ciclo lectivo, correspondiente al año en que se solicite.

QUINTA (conservación del inmueble con aptitud para el uso convenido): EL LOCADOR debe conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo las reparaciones que exijan el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable a LA LOCATARIA.

En caso de negativa o silencio de EL LOCADOR ante un reclamo de LA LOCATARIA debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, LA LOCATARIA puede realizarlo por sí, con cargo al LOCADOR, una vez transcurridas al menos veinticuatro (24) horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación.

Si las reparaciones no fueran urgentes, LA LOCATARIA debe intimar a EL LOCADOR para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez (10) días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá proceder en la forma indicada en el párrafo precedente.

En todos los casos, la notificación remitida al domicilio denunciado por EL LOCADOR en el contrato se tendrá por válida, aun si EL LOCADOR se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.

SEXTA (Frustración del uso o goce de la cosa): Si por causas no imputables a LA LOCATARIA ésta se ve impedido de usar o gozar de la cosa, o ésta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato en los términos del artículo 1203 de Código Civil y Comercial de la Nación.

SÉPTIMA (Imprevisión) En caso de registrarse un proceso hiperinflacionario extraordinario, que genere una diferencia imprevisible entre el precio aquí pactado y los precios de mercado para las locaciones de inmuebles de similares características y ubicación; EL LOCADOR podrá solicitar a LA LOCATARIA extrajudicialmente la readecuación en el precio de las cuotas no vencidas. Si de la renegociación surgiera que LAS PARTES no pueden arribar a un precio acordado, a pedido de cualquiera de ellas se recurrirá al siguiente procedimiento con la sola invocación de esta cláusula.

- a) Cada una de LAS PARTES designará un corredor inmobiliario de reconocido prestigio en el partido de Lanús, a los efectos de la elaboración de un dictamen común en el que tasarán el precio de las cuotas faltantes según el "valor de mercado".
- b) Los honorarios de los corredores inmobiliarios designados estarán a cargo de cada parte que lo designe.
- c) El precio que emerja del dictamen conjunto será obligatorio para LAS PARTES.

OCTAVA (Gastos-Impuestos): Sin perjuicio del pago de los alquileres, LA LOCATARIA se compromete y obliga a abonar:

- a) Los gastos de mantenimiento, conservación y aseo del inmueble.
- b) Las reparaciones de lo arrendado, siempre que deriven de hechos que se originen en su exclusiva culpa.
- c) El precio facturado por la totalidad de los servicios utilizados y facturados en el inmueble y los que recaigan sobre la actividad que en él se realice, lo cual incluye servicios de agua corriente (AySa), de energía eléctrica (EdeSur), y de gas (MetroGas). Será condición necesaria para la exigibilidad de esta obligación, que EL LOCADOR presente las facturas de los servicios correspondientes al suministro del inmueble locado. LA LOCATARIA no abonará servicios facturados

92215 20



en otro domicilio o que correspondan a un medidor no vinculado al domicilio correspondiente al inmueble locado.

Si EL LOCADOR lo requiriera, LA LOCATARIA entregará constancia documentada del pago de dichas obligaciones dentro de los diez días de recibido el requerimiento.

La mora o incumplimiento de las obligaciones de pago asumidas en esta cláusula, facultará EL LOCADOR para exigir el cobro ejecutivo del capital, actualización monetaria, intereses, multas y demandar el desalojo por falta de pago.

Queda a cargo de EL LOCADOR el pago del impuesto municipal correspondiente a la Tasa por Servicios Generales (TGL), 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.

NOVENA (prohibiciones): LA LOCATARIA tiene prohibido bajo pena de desalojo: a) ceder, parcial o totalmente este contrato ni los derechos que el mismo acuerda; b) realizar actos contra la moral y las buenas costumbres dentro del inmueble; c) depositar en el inmueble sustancias tóxicas y/o peligrosas, y/o con malos olores; d) impedir el ingreso a EL LOCADOR o a sus representantes debidamente autorizados, para inspeccionar el inmueble locado; e) subarrendar en todo o parte el inmueble alquilado.

DÉCIMA (restitución del inmueble): 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 otra causa. Si así no lo hiciere LA LOCATARIA abonará a EL LOCADOR por cada día de retención indebida del inmueble, una suma equivalente al tres por ciento (3%) diario del alquiler vigente abonado en el último mes de locación, más el alquiler mensual vigente a esa fecha, no obstante lo cual EL LOCADOR podrá demandar el desalojo con más los daños y perjuicios.