



## HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LANÚS

**POR CUANTO :**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE HA SANCIONADO LA**

**SIGUIENTE :**

### ORDENANZA 12807

**Artículo-1º:-**Convalídase el Contrato de Locación suscrito entre la Señora Analía ZABALA, con DNI: 12.486.753 y la Municipalidad de Lanús, por el inmueble ubicado en TTE. GRAL. JUAN DOMINGO PERON N° 615 del Partido de Lanús.-

**Artículo-2º:-**Autorízase el pago del alquiler correspondiente al año 2019, pagadera en diez (10) cuotas iguales y consecutivas de \$22.000 (PESOS VEINTIDOS MIL), desde el 1ro. de Marzo de 2019 y hasta el 31 de Diciembre del mismo año.-

**Artículo-3º:-**Autorízase el compromiso de fondos de los presupuestos de gastos de los ejercicios 2020 y 2021 inclusive, para hacer frente a las obligaciones que se refiere en el Artículo 1º, a saber:

#### EJERCICIO MONTO

2020	\$278.000,00 (PESOS DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL) , por un total de doce (12) cuotas pagaderas en dos (2) cuotas de \$22.000 (PESOS VEINTIDOS MIL) y diez (10) cuotas de \$26.000 (PESOS VEINTISEIS MIL), desde el 01/01/20 y hasta el 31/12/20.
2021	\$52.000,00 (PESOS CIENCUENTA Y DOS MIL), pagaderas en dos (2) cuotas iguales y consecutivas de \$26.000 (PESOS VEINTISEIS MIL), por los meses de Enero y Febrero 2021.

**Artículo-4º:-**Comuníquese, etc.-

**SALA DE SESIONES. Lanús, 03 de abril de 2019.-**

REVISÓ

SILVANA MARIEL RECALDE  
SECRETARÍA  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



MARCELO F. RIVAS MIERA  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



**PUBLICADA POR DECRETO N° 1353**

**FECHA**

**09 ABR 2019**



Registrada bajo el N°	12807
UNIVERSIDAD NACIONAL DE AREQUIPA	
Jefe Int. Departamento	
Dirección General de	
Dirección Administrativa	
Secretaría de Gobierno	

**ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL**

UNIVERSIDAD NACIONAL DE AREQUIPA  
Jefe Int. Departamento  
Dirección General de  
Dirección Administrativa  
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 Hipólito 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 LA LOCATARIA y este acepta de conformidad un inmueble con todos sus accesorios, sito en Presidente Tte. Gral Juan Domingo Perón N° 615, Lanús Oeste, Partido de Lanús, Provincia de Buenos Aires a efectos de destinarlo para ESCUELA DE DANZAS. 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. 1; Secc D; Manzana 54; Parcela 15 C; Sub Parcela 2.

**SEGUNDA:** El presente contrato se pacta por el término de VEINTICUATRO MESES (24) contados a partir del día primero de marzo de 2019, venciendo en consecuencia el día 28 de febrero 2021.

**TERCERA:** El bien locado será utilizado por EL LOCATARIO para el funcionamiento de la ESCUELA DE DANZAS, dependiente de la Secretaría de Cultura y Educación, 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 qué 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 QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL (\$576.000)** pagaderos en veinticuatro (24) 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 2019 al 28 de febrero del 2020 **PESOS VEINTIDOS MIL (\$ 22.000)** ; para los segundos doce meses de locación se pactan doce cuotas iguales y consecutivas, a partir del 1 de marzo del 2020 al 28 de febrero del 2021 de **PESOS VEINTISEIS MIL (\$ 26.000)**. 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 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 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.



DE ENTRADAS

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 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 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 Juzgados Civiles y Comerciales del Departamento Judicial de Lomas de Zamora, sede descentralizada de Lanús.

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

EN PRUEBA DE CONFOMIDAD FIRMAN LAS PARTES DOS (2) EJEMPLARES DE UN MISMO TENOR Y A UN SOLO EFECTO EN LA CIUDAD DE LANÚS A 26 DEL MES DE FEBRERO DE 2019.-



NESTOR O. GRINETTI  
INTENDENTE  
MUNICIPIO DE LANÚS