



## HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LANÚS

**POR CUANTO:**

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

### **ORDENANZA 13281**

**Artículo-1º:**-Convalídase la suscripción del Contrato de Locación para la Unidad de Prevención de Policía Local Lanús (UPPL), suscripto entre la Municipalidad de Lanús, representada por el Sr. Intendente Municipal Act. NÉSTOR OSVALDO GRINDETTI y Autoplaya Velez Sarsfield 250 S.A., representada por el Señor FERNANDO C. CAMOIA, por el inmueble sito en la calle Juan Domingo Perón N° 3550 de la Localidad de Valentín Alsina, Partido de Lanús, Provincia de Buenos Aires, siendo éste renovación del Contrato de Locación tramitado por Expte. S-88189/2018; que obra en el Expediente HCDLI-000001/2021, y forma parte integrante de la presente Ordenanza.

**Artículo-2º:**-Autorízase el compromiso de Fondos en los Presupuestos 2021, 2022, 2023 y primer semestre del 2024 inclusive, para hacer frente a las obligaciones que se refiere el Artículo 1º, a saber:

EJERCICIO	MONTO \$
2021	\$ 759.000,00
2022	\$ 2.040.000,00
2023	\$ 2.820.000,00
2024	\$ 1.410.000,00

**Artículo-3º:**-Comuníquese, etc.-

**SALA DE SESIONES. Lanús, 20 de agosto de 2021.-**



## CONTRATO DE LOCACION

Entre "AUTOPLAYA VELEZ SARSFIELD 250 S.A.", C.U.I.T. 30-59174040-3, con domicilio en la calle Córdoba 744, piso 2 "O" de la Ciudad de Buenos Aires, representado en este acto por el señor Fernando C. Camoia, D.N.I. N° 21.938.581, en calidad de apoderado según documentación que exhibe en adelante "**LA LOCADORA**", y por la otra, la **MUNICIPALIDAD DE LANÚS**, CUIT 30-99900100-5, representada por el señor Intendente Municipal, actuaria Néstor Osvaldo Grindetti, D.N.I. N° 11.553.269 (CUIT 20-11553269-4), domiciliado en la calle Hipólito Yrigoyen. 3863, de la localidad y partido de Lanús, provincia de Buenos Aires, en adelante llamado "**LA LOCATARIA**", en conjunto denominadas "**LAS PARTES**", convienen en celebrar el presente contrato de locación, en adelante el "**Contrato**" sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

**PRIMERA: COSA LOCADA:** "**LA LOCADORA**" manifiesta ser propietaria del inmueble de este partido y acredita ello con copia de la escritura pertinente. En ese carácter da en locación a "**LA LOCATARIA**" en el estado en que se encuentra y que acepta de conformidad por poseerlo actualmente en razón del contrato de locación previo; UN LOCAL COMERCIAL, sito en la ciudad de Lanús, partido del mismo nombre, con frente a la calle Juan D. Perón 3550 de la localidad de Valentín Alsina, el cual está compuesto por aproximadamente 1200 metros cuadrados, incluidos el espacio libre de la parte trasera con estacionamiento y entrada de vehículos, compuesto por dos entrepisos con cuatro oficinas desmontables, piso de porcelanato en color gris claro, tres baños instalados completos, cerramiento interior vidriado y continuo y solo interrumpido por las columnas de apoyo, cuenta con artefactos de iluminación, en adelante el "**Inmueble**". Todos los elementos y cosas que lo componen se encuentran en buen estado de uso, obligándose "**LA LOCATARIA**", a devolver el Inmueble en las mismas buenas condiciones, salvo el deterioro que resulte del buen uso y de la acción del tiempo.-

**SEGUNDA: PLAZO:** El Contrato es INTRANSFERIBLE y tendrá una duración de TREINTA y SEIS (36) meses, comenzando a regir el día 1º de Julio del año 2021 y venciendo en consecuencia el día 30 de Junio de 2024, sin necesidad de notificación o requerimiento alguno por parte de "**LA LOCADORA**", el plazo pactado tiene carácter de improrrogable. En caso de producirse circunstancias que por su importancia impiden la normal continuidad de la presente locación, sin que las mismas puedan imputarse negligencia, culpa o dolo de "**LA LOCATARIA**", este podrá rescindir el Contrato sin más trámite, dando aviso fehaciente a "**LA LOCADORA**" de la fecha efectiva de desocupación del bien, con una anticipación previa como mínimo de SESENTA (60) días corridos. "**LAS PARTES**" acuerdan que el uso de esta opción en cualquier tiempo no implicará abonar suma alguna en concepto de indemnización. "**LA LOCATARIA**" tendrá la posibilidad de comunicar a "**LA LOCADORA**" su voluntad de renovar el Contrato, en este caso "**LA LOCADORA**" se reserva el derecho de fijar las nuevas condiciones del mismo. La restitución del Inmueble y entrega de las llaves deberá realizarse mediante la suscripción de un acta de rescisión. "**LA LOCATARIA**" reintegrará el Inmueble en las mismas condiciones en que se encuentra al día de la fecha, con más las modificaciones que hayan sido aceptadas por escrito por la parte Locadora, con las consecuencias naturales del buen uso y la acción del tiempo.

**TERCERA: PRECIO:** El valor total del alquiler convenido por el presente Contrato se fija en la cantidad de PESOS SIETE MILLONES VEINTINUEVE MIL (\$ 7.029.000,00), a abonar de la siguiente forma: CIENTO VEINTISEIS MIL QUINIENTOS (\$ 126.500,00) mensuales para los primeros seis (6) meses, PESOS CIENTO SETENTA MIL (\$ 170.000,00) mensuales para los doce (12) meses siguientes, y PESOS DOS-

CIENTOS TREINTA Y CINCO MIL (\$ 235.000,00) mensuales para los DIECIOCHO (18) meses restantes, los cuales deberán abonarse dentro de los CINCO (5) primeros días hábiles de cada mes mediante transferencia o depósito bancario en la Cuenta Corriente en pesos a nombre de “**LA LOCADORA**”, Nº 3060-07445/9 del Banco H.S.B.C., C.B.U. 1500059600030600744596. “**LAS PARTES**” se reservan el derecho de efectuar, de común acuerdo, las adecuaciones o compensaciones en el valor de la Locación que puedan resultar de la aplicación de las normativas o disposiciones que en la materia emitan las autoridades competentes; quedando igualmente supeditada la convención que al efecto se haga a su aceptación por el Honorable Concejo Deliberante cuando el período de arrendamiento supera el ejercicio fiscal, a efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 273 de la Ley Orgánica Municipal.

**CUARTA: DESTINO:** “**LA LOCATARIA**” destinará el Inmueble exclusivamente al funcionamiento de la Policía de Prevención Local o cualquier otra fuerza de Seguridad y prevención que el municipio estime instalar como base en el inmueble objeto del presente.

**QUINTA: SERVICIOS:** “**LA LOCATARIA**” se obliga a abonar en forma oportuna y cuando éstos sean exigibles los servicios incluso los que su vencimiento sea posterior a la desocupación de la unidad pero que contengan período de ocupación, los comprobantes de pago al día, de los conceptos referidos. En los mismos términos abonará el cargo fijo de AySA. “**EL LOCADOR**” será responsable de la Tasa Municipal de Servicios Generales y el Impuesto Inmobiliario.

**SEXTA: PACTOS POR ESCRITO:** “**LAS PARTES**” declaran y se obligan en forma definitiva e Irrevocable y como condición indispensable de este Contrato, que todos los actos jurídicos, los realizarán exclusivamente por escrito y ninguno en forma oral o verbal, “de palabra” o de hecho, descartando cualquier prórroga y/o nuevos contratos, sobre este, que no sean escritas y firmadas por las partes obligadas.

**SÉPTIMA:** “**LA LOCATARIA**” se encuentra en posesión del Inmueble, en las condiciones actuales de seguridad, higiene y uso que **LAS PARTES** declaran conocer.

**OCTAVA: PROHIBICIÓN DE EFECTUAR MODIFICACIONES:** Le está prohibido “**LA LOCATARIA**” introducir mejoras y/o modificaciones de cualquier especie en el Inmueble sin previa autorización de “**LA LOCADORA**”. Las mejoras y/o reparaciones que se efectúen en el Inmueble quedarán a beneficio exclusivo de “**LA LOCADORA**” quien autoriza, en forma expresa, la introducción de las mejoras que resulten necesarias para la habilitación municipal del destino del Inmueble. “**LA LOCADORA**” renuncia en forma anticipada a realizar reclamos relacionados a la presente autorización, la cual es expresamente aceptada por “**LA LOCATARIA**”, por lo que “**LA LOCATARIA**” en ningún caso podrá hacer uso del derecho de retención por mejoras.

**NOVENA: PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAR O CEDER:** “**LA LOCATARIA**” se obliga a no subarrendar el todo o parte el Inmueble, ni a transferir ni ceder ni vender este Contrato y los derechos que el mismo le acuerda, bajo pena de rescisión del mismo.

**DÉCIMA: DARÁ CONDICIONES DE CONVIVENCIA:** “**LA LOCATARIA**” no podrá efectuar ningún acto que atente contra la moral y las buenas costumbres, ni tener animales con cuya presencia se pueda afectar la normal convivencia con los vecinos. No podrá depositar en el Inmueble substancias inflamables o que den malos olores.

**DÉCIMO PRIMERA: EL LOCATARIO REPARARA DESPERFECTOS MENORES:** Son por cuenta de “**LA LOCATARIA**” la reparación de los desperfectos menores provocados por el uso del Inmueble, quien se obliga a conservar también por su cuenta el buen funcionamiento de las instalaciones sanitarias, máquinas, muebles o artefactos pertenecientes a la comodidad locada.

**DÉCIMO SEGUNDA: ACCESO AL BIEN LOCADO.** En caso necesario de realización de obras: “LA LOCADORA” queda autorizada, acompañada o no de terceras personas, a ingresar al Inmueble para inspeccionar su estado, en cualquier momento, con solo preavisar con tres días de anticipación la fecha y hora en que concurrirá. Mediante el mismo procedimiento, podrá concurrir con terceras personas interesadas en su adquisición y eventual locación. El derecho de “LA LOCADORA” deberá ejercerse sin perturbar el normal desenvolvimiento de “LA LOCATARIA” ni de sus empleados, permitiendo asimismo la ejecución de todo trabajo necesario para la conservación o mejoras del Inmueble sin derecho a cobrar indemnización alguna.

Siendo el destino del Inmueble la instalación de la Policía de Prevención Local o cualquier otra fuerza de Seguridad y prevención municipal o provincial, “LA LOCADORA” reconoce a la ocupante del Inmueble la existencia de lugares y documentación “secreta” o “confidencial”, por lo que su ingreso a dichas áreas puede restringirse por razones de seguridad, hasta que se autorice la entrada de “LA LOCADORA” o su personal acompañado de personal que revista en el lugar.

**DÉCIMO TERCERA: DAÑOS Y PERJUICIOS:** “LA LOCADORA” no se responsabiliza por daños y perjuicios que se le pudieran oca sonar a “LA LOCATARIA”, a terceros, a personas a su cargo o transeúntes, a muebles, etc., por incendios, desprendimientos, inundaciones, cortocircuitos de corriente eléctrica, escape de gas, filtraciones, obras linderas, o por cualquier otro accidente ocurrido en la propiedad objeto de la presente como tampoco se responsabiliza por los daños y perjuicios ocasionados por terceros, autoridades municipales, provinciales o nacionales.

**DÉCIMO CUARTA: FACULTAD DE RESCISIÓN E INDEMNIZACIÓN:** La falta de cumplimiento a cualquiera de las cláusulas del presente Contrato facultará a “LA LOCADORA” a rescindirlo, si no le conviniere a exigir su cumplimiento, debiendo “LA LOCATARIA” desocupar la propiedad.

**DÉCIMO QUINTA: MORA:** La mora se producirá de hecho y automáticamente al finalizar el día CINCO (5) de cada mes impago, sin necesidad de aviso e interpellación judicial o extrajudicial alguna, por expreso consentimiento de “LA LOCATARIA”.

**DÉCIMO SEXTA: ABANDONO DE LA LOCACIÓN O DEPÓSITO DE LLAVE:** En caso de que “LA LOCATARIA” dejara la finca abandonada o depositare las llaves judicialmente se compromete a pagar el alquiler hasta el día en que el juzgado dé la posesión al locador, quedando a salvo los derechos de éste para exigir el cumplimiento del Contrato.-

**DÉCIMO SÉPTIMA:** El sellado de ley que habilita el presente documento, será sostenido en el cincuenta por ciento (50%) por “EL LOCADOR” atento la exención de ley para “LA LOCATARIA”. Este último se encuentra además exento del pago del Impuesto al Valor Agregado conforme lo establece la normativa vigente.

**DÉCIMO OCTAVA: ENTREGA DE LAS LLAVES - SU PRUEBA:** La entrega de las llaves y de la propiedad, deberá justificarla “LA LOCATARIA” con documento escrito emanado por el locador o su administrador o apoderado, no admitiéndose otro medio de prueba.

**DÉCIMO NOVENA: RENUNCIA DERECHO RETENCIÓN:** “LA LOCATARIA” renuncia al derecho de retención.

**VIGÉSIMA: Obligaciones de “LA LOCATARIA”:** La reparación, conservación y reposición del Inmueble así como sus instalaciones, accesorios y cualquier otro gasto necesario o conveniente para la permanente adecuación del Inmueble, a los fines a que se destina.

**VIGÉSIMO PRIMERA: DOMICILIOS LEGALES:** “LAS PARTES” constituyen domicilios, para todos los efectos judiciales y/o extrajudiciales derivados del presente Contrato, en los lugares indicados a continuación:

- a) La Locadora en Avenida Hipólito Yrigoyen 7372, de Lomas de Zamora;
- b) La Locataria: en Av. Hipólito Yrigoyen 3863, de Lanús.

“LAS PARTES” manifiestan que los mantienen subsistentes, en los cuales se tendrán por válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que en los mismos se practiquen. Podrán modificarse dentro de la jurisdicción del Tribunal a que se someten, comunicándolo a la otra parte por medio fehaciente.-

**VIGÉSIMO SEGUNDA: JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA:** A todos los efectos derivados del presente Contrato, “LAS PARTES” constituyen domicilios en los indicados en el artículo precedente, donde serán válidas todas las notificaciones que allí se cursen, tanto judiciales como extrajudiciales, y para cualquier diferendo se someterán a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios del Departamento Judicial de Lomas de Zamora con competencia en Lanús o los que en un futuro los reemplacen, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponder en razón de la materia o del territorio.

Asimismo, establecen que todo cambio de domicilio que una de “LAS PARTES” efectúe, deberá ser dentro del radio establecido y comunicado en forma fehaciente a la restante.

En prueba de conformidad se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, retirando cada parte el que le corresponde en Lanús, a los ..... días del mes de Junio de 2021.-



Handwritten signatures are present above the printed text. On the left, a signature is written in black ink. On the right, a blue ink signature is enclosed in a blue-lined box. The printed text below the signatures is as follows:

AUTOPLAYA VELEZ SARSFIELD 250 SA  
FERNANDO C. CARLUCCI  
DNI - 21.938.581  
APODECA DO

NESTOR O. GRINDETTI  
INTENDENTE  
MUNICIPIO DE LANÚS