



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LANUS**

**POR CUANTO:**

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

**O R D E N A N Z A 13330**

**Artículo-1º:**-Autorízase la suscripción del Contrato de Locación entre la Municipalidad de Lanús, representada por el Sr. Intendente Municipal Act. NÉSTOR OSVALDO GRINDETTI y AUTOPARK MRF S.R.L., representada por el Señor HUGO ANTONIO MARINARO, por el inmueble sito en la calle Avda. H. Yrigoyen números tres mil setecientos treinta y cinco y tres mil setecientos treinta y siete (3735/3737), de la Localidad y Partido de Lanús, Provincia de Buenos Aires, para la Sede del Centro de Monitoreo y Seguridad, actividades y atención de vecinos; cuyo Contrato de Locación forma parte integrante de la presente Ordenanza.-

**Artículo-2º:**-Autorízase el compromiso de Fondos en los Presupuestos 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025 inclusive, para hacer frente a las obligaciones que se refiere el Artículo 1º, a saber:

EJERCICIO	MONTO \$
2021	\$ 1.210.000,00
2022	\$ 16.504.400,00
2023	\$ 23.766.336,00
2024	\$ 34.223.522,00
2025	\$ 39.743.440,00

**Artículo-3º:**-Comuníquese, etc.-

**SALA DE SESIONES. Lanús, 25 de noviembre de 2021.-**

REVISÓ

SILVANA MARIEL RECALDE  
SECRETARIA  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



MARCELO F. RIVAS MIÉRA  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

PROMULGADA POR DECRETO N° 3222  
DE FECHA 26 NOV 2021

Registrada bajo el N° 13330.....

.....

.....

## **CONTRATO DE LOCACIÓN**

Entre **AUTOPARK MRF S.R.L.** (CUIT 30-71453789-6), con domicilio legal en la Avenida Hipólito Yrigoyen número 3753, de la ciudad y partido de Lanús, representada por el señor **Hugo Antonio MARINARO**, argentino, nacido el 21 de Diciembre de 1944, con documento nacional de identidad número 7.754.545, en su carácter de Socio Gerente en adelante la “**LOCADORA**”; y por la otra, la **MUNICIPALIDAD DE LANUS** (CUIT 30-99900100-5), con sede en Av. Hipólito Yrigoyen número 3863, de la ciudad y partido de Lanús, representada en este acto por el actuario **Néstor Osvaldo GRINDETTI**, con documento nacional de identidad número 11.553.269 , en su carácter de Intendente Municipal; en adelante la “**LOCATARIA**”, convienen, de común acuerdo, celebrar el presente **CONTRATO DE LOCACION**, sujetándolo a las siguientes cláusulas y condiciones:

**PRIMERA: Objeto:** La **LOCADORA** da en locación a la **LOCATARIA** y ésta acepta de total conformidad, en el estado en que se encuentra y que la **LOCATARIA** declara conocer y aceptar por haberlo examinado con anterioridad, un inmueble de propiedad de la primera, con frente en la avenida Hipólito Yrigoyen, números tres mil setecientos treinta y cinco y tres mil setecientos treinta y siete, entre las calles Intendente Manuel Quindimil y Amancio Alcorta, ciudad y partido de Lanús, jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires. El mismo se designa según sus antecedentes como **lote TRES**, cuyo lote o fracción afecta la forma de un polígono irregular de cinco lados y se compone: diecisiete metros treinta y dos centímetros de frente al este; noventa y cinco metros diez centímetros de fondo en el costado que mira al norte; cuarenta y cinco metros treinta y tres centímetros, en el costado que mira al noroeste; dos metros cincuenta y cuatro centímetros en una línea que mira al sudoeste; y ciento veinticuatro metros sesenta y cuatro centímetros de fondo en el costado que mira al sur. Superficie: dos mil novecientos veintidós metros ochenta decímetros cuadrados.

**NOMENCLATURA CATASTRAL:** Circunscripción I, Sección J, Fracción 1, Parcela 7.  
**PARTIDA INMOBILIARIA:** 25.026.

La **LOCATARIA** declara que afectará el inmueble a ser sede de su centro de monitoreo y seguridad, actividades y atención de vecinos, es decir actividades de bien público de la comuna.

**SEGUNDA: Plazo:** El plazo de esta locación se fija en cuarenta y ocho (48) meses contados a partir del día 1º de Diciembre de 2021, finalizando de pleno derecho el día 30 de Noviembre de 2025, por lo que la **LOCATARIA** se obliga a entregar el inmueble a la **LOCADORA**, en la fecha de vencimiento de contrato, y en las condiciones pactadas. Vencido el mismo sin que se haya reintegrado el inmueble, la **LOCATARIA** se hará pasible de una multa diaria del diez (10 %) por ciento del alquiler vigente, al momento de la mora.

**TERCERA: Precio:** El valor total del alquiler convenido por el presente Contrato se fija en la cantidad de PESOS CIENTO QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO (\$ 115.447.698,00.-), a abonar de la siguiente forma:

PERIODO	VALOR	TOTAL PERIODO
Mes 1 al 6	\$ 1,210,000.00	\$ 7,260,000.00
Mes 7 al 12	\$ 1,452,000.00	\$ 8,712,000.00
Mes 13 al 18	\$ 1,742,400.00	\$ 10,454,400.00
Mes 19 al 24	\$ 2,090,880.00	\$ 12,545,280.00
Mes 25 al 30	\$ 2,509,056.00	\$ 15,054,336.00
Mes 31 al 36	\$ 3,010,867.00	\$ 18,065,202.00
Mes 37 al 42	\$ 3,613,040.00	\$ 21,678,240.00
Mes 43 al 48	\$ 3,613,040.00	\$ 21,678,240.00
		\$ 115,447,698.00

El canon locativo será abonado por la **LOCATARIA** en forma mensual y por mes adelantado, en la cuenta corriente en pesos número 740-000760/5, abierta en el Banco Santander S.A., CBU 072074042000000076054 de titularidad de la **LOCADORA** o en la que ésta indique con al menos 10 días de anterioridad al pago de que se trate mediante notificación fehaciente, del 1 al 10 de cada mes, previa recepción de la factura correspondiente al alquiler emitida por esta última.

**CUARTA: Mora:** Se deja consignado que la falta de pago en los términos expresados facultará a la **LOCADORA** a intimar su cumplimiento en forma fehaciente por el término de cinco días, vencidos los cuales se producirá automáticamente la mora de la **LOCATARIA**, sin necesidad de requerimiento judicial ni extrajudicial alguno, y autoriza a la **LOCADORA** a cobrar intereses compensatorios a la tasa activa que cobre en la época de la mora, el Banco de la Nación Argentina desde el día en que se produce la mora, hasta el momento de su efectivo pago, con más otra tasa equivalente en concepto de intereses punitorios. El hecho de que la **LOCADORA** reciba el pago de un mes de alquiler sin haber percibido los anteriores no implica renuncia a los mismos. La mora de la **LOCATARIA** en dos meses seguidos o en tres meses alternados, facultará a la **LOCADORA** a promover el inmediato desalojo del inmueble. El incumplimiento por parte de la **LOCATARIA** de todas o de algunas de las cláusulas de este contrato, dará derecho a la **LOCADORA** a considerar resuelto el mismo, pudiendo demandar el desalojo del inmueble alquilado como si fuere de plazo vencido y el cobro de todos los conceptos adeudados, respondiendo la **LOCATARIA** por los daños y perjuicios que hubiera ocasionado.

**QUINTA: Pago de Impuestos y Servicios:** La **LOCATARIA** se obliga a: A) Pagar íntegramente el consumo de los servicios que instale por luz eléctrica, gas, teléfono, internet y agua corriente; B) Pagar las tasas municipales que afecten el inmueble, a través del reembolso del mismo bajo detalle en factura y comprobante de tasa y pago efectuado por el **LOCADOR**, como así también el impuesto inmobiliario que percibe ARBA; C) Abonar toda deuda existente en el momento que desocupe la propiedad. Desde el momento que los impuestos y servicios mencionados forman parte del alquiler mensual, la falta de pago de los mismos dará derecho a la **LOCADORA** a aplicar las sumas que reciba por alquiler, a cancelar las deudas pendientes por tales conceptos; D) Efectuar por su cuenta la conservación y/o reparaciones menores que sean necesarias para mantener en buen funcionamiento las instalaciones que se encuentren en la propiedad; E) Obtener las habilitaciones correspondiente frente a la Municipalidad de Lanús. Los comprobantes de los pagos de servicios, tasas y contribuciones e impuestos efectuados por la **LOCATARIA** según la presente cláusula

deberán ser presentadas bimestralmente a la **LOCADORA** en oportunidad de efectuar el pago del canon locativo.

**SEXTA: Resolución Anticipada:** La **LOCATARIA** podrá, transcurridos los primeros 6 (seis) meses de vigencia de la locación, rescindir la contratación, debiendo notificar a la **LOCADORA** en forma fehaciente con una antelación mínima de 60 (sesenta) días de la fecha en que se reintegra el inmueble arrendado y pagar una indemnización a la **LOCADORA** equivalente a dos meses de alquiler, dependiendo dicho monto del año en que se encuentre en curso el contrato. Si la desocupación se efectuara transcurrido los primeros 12 (doce) meses de la relación locativa, deberá comunicar en forma fehaciente con una antelación de 60 (sesenta) días y abonar una indemnización del equivalente a un mes de alquiler.

**SEPTIMA: Conservación y Reintegro:** La unidad se encuentra libre de ocupantes y en las condiciones que han sido verificadas por la **LOCATARIA**, incluyendo pero no limitándose a la falta de suministro de gas, y electricidad cuya alta y/o reconexión deberá ser gestionada a su cargo por la **LOCATARIA**. Las mejoras de cualquier entidad y naturaleza que introduzca la **LOCATARIA** deberán ser previamente aprobadas por la **LOCADORA** quien no podrá denegar su aprobación arbitrariamente. Las mejoras introducidas quedarán en beneficio de la **LOCADORA** a la finalización y terminación de este contrato, sin que ésta deba reconocer y/o indemnizar valor alguno por las mismas. Los daños que la **LOCATARIA** o terceros relacionados con el mismo causaren al inmueble, y/o cualquiera de sus elementos componentes, serán soportados por la **LOCATARIA**.

**OCTAVA:** Queda prohibido a la **LOCATARIA**: A) Impedir a la **LOCADORA** que inspeccione por sí o por un representante debidamente autorizado el estado de conservación y/o desocupación del inmueble, a efectos de comprobar el cumplimiento de las obligaciones contractuales; B) Realizar mejoras o construcciones en el inmueble sin previo consentimiento escrito por la **LOCADORA**; C) La violación de lo establecido en la presente cláusula será considerada uso abusivo de la propiedad y causal de desalojo; D) Ceder o sub alquilar el inmueble a terceras personas sin el consentimiento previo de la **LOCADORA**; de verificarse tal cesión, la aquí **LOCATARIA** se convertirá en Fiadora de la nueva **LOCATARIA**; E) Cualquier uso distinto al establecido en la cláusula primera. La **LOCADORA** no será responsable por daños y perjuicios que la **LOCATARIA** pudiera ocasionar a terceros ni daños o perjuicios que terceros relacionados con la **LOCATARIA** pudieran ocasionar dentro del área del inmueble.

**NOVENA:** Queda establecido que el uso y goce del espacio aéreo del inmueble corresponde a la **LOCADORA**, razón por la cual podrá ésta gozar y disponer del mismo; siempre con previo consentimiento del objeto y finalidad publicitaria del mismo, la **LOCATARIA** deberá dar consentimiento a la **LOCADORA**, ésta última se hará cargo de los impuestos, tasas, gastos de energía y reparaciones de daños o mantenimiento que requieran las estructuras y la superficie de espacio aéreo del cual hará goce la **LOCADORA**. La **LOCATARIA** se compromete a facilitar el acceso de la **LOCADORA** o de quiénes ésta indique a fin de colocar la cartelería publicitaria que allí se consensue emplazar y su suministro eléctrico correspondiente. Si este último no fuera por cuentas separadas, las partes arbitrarán una liquidación proporcional de sus consumos.

**DECIMA:** La recepción por parte de la **LOCADORA**, de una cantidad distinta a la convenida en concepto de alquileres, ya sea en más o en menos, no implica modificación de las condiciones pactadas, ni existencia de un nuevo contrato, ni enerva el derecho de la **LOCADORA** de exigir un canon locativo distinto de aquel que corresponda por aplicación del presente contrato.

**DECIMA PRIMERA:** El sellado de ley del presente contrato será soportado íntegramente por la **LOCATARIA**, quien deberá exhibir el comprobante de pago a la **LOCADORA**, dentro de los 15 días de suscripto el presente contrato. El pago será a cargo de la **LOCATARIA** con independencia de a quién corresponda el mismo desde el punto de vista tributario, y de las exenciones que a cada uno pudieran caberle. En caso de no verificarse el pago dentro del plazo previsto, podrá la **LOCADORA** proceder a su declaración y pago, el que será reembolsado por la **LOCATARIA** en la factura del canon del mes siguiente, con más un interés compensatorio y punitorio equivalente a dos veces la tasa activa del Banco de la Nación Argentina aplicable hasta su efectivo pago.

**DECIMA SEGUNDA:** Las partes acuerdan que será factible, siempre que mediare acuerdo entre ambas, la prórroga de duración del presente contrato por un plazo de veinticuatro (24) meses. Para hacer efectivo este derecho, la **LOCATARIA** deberá notificar en forma fehaciente a la **LOCADORA** su decisión de prorrogar la duración del Contrato con una anticipación mínima de 120 (ciento veinte) días previos a la finalización del presente Contrato. En tal supuesto, las Partes negociarán de buena fe el precio a pactarse para el nuevo período locativo, a cuyo fin podrá cada una designar, a su costo y cargo, a una inmobiliaria de modo que éstas refieran el valor locativo para el nuevo período. La referencia dada por cada inmobiliaria no será vinculante para las partes de dónde en caso de no arribarse a un nuevo acuerdo en cuanto al precio antes de los treinta días previos a la finalización del plazo previsto para el Contrato, la **LOCADORA** quedará en condiciones de ofrecer el inmueble a eventuales interesados en su alquiler

**DÉCIMA TERCERA:** La **LOCATARIA** deberá contratar con una compañía de reconocido prestigio y solvencia, a su exclusivo cargo y durante la vigencia del presente contrato un seguro contra todo riesgo que cubre totalmente el inmueble y que será endosado a favor de la **LOCADORA**, y un seguro de responsabilidad civil frente a terceros, ambos acordes con la naturaleza de la actividad que funcionará en el inmueble objeto de la locación. La **LOCATARIA** declara que: (a) se obliga a pagar puntualmente las primas correspondientes, así como todo otro gasto u obligación que sea necesario a efectos de mantener los Seguros plenamente vigentes; y (b) se obliga a entregar a la **LOCADORA** las pólizas correspondientes a los seguros y sus renovaciones dentro de los 5 (cinco) días de haberlas recibido; los comprobantes de pago correspondientes dentro de los 5 (cinco) días de haberse efectuado el pago; y toda otra documentación referida a los seguros que la **LOCADORA** le solicite, dentro de los 5 (cinco) días de solicitada. El no cumplimiento de la presente cláusula dará derecho a la **LOCADORA** a promover el desalojo del inmueble.

**DECIMA CUARTA: Domicilio y jurisdicción:** Todos los firmantes, dejan expresamente constituidos sus domicilios en aquellos sitios ya mencionados y se someten a la jurisdicción de los tribunales con competencia ordinaria del Departamento Judicial de Avellaneda - Lanús y asiento en Lanús, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder.

Para constancia y fiel cumplimiento de las cláusulas que anteceden, se firman DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en Lanús, a los 30 días del mes de Noviembre de 2021.

**Hugo Antonio MARINARO**  
Por "Autopark MRF S.R.L."

**Ac. Néstor Osvaldo GRINDETTI**  
Por la "Municipalidad de Lanús"