



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LANÚS

POR CUANTO:

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

ORDENANZA 13570

Artículo-1º:-Convalidase los términos del Contrato de Locación suscripto entre la Municipalidad de Lanús, representada por el Sr. Intendente Municipal, Néstor Osvaldo GRINETTI y el Sr. Maximiliano Gastón TAFURI, en su calidad de apoderado del inmueble ubicado en la calle 25 de Mayo N° 790, cuyo Contrato de Locación forma parte integrante de la presente Ordenanza.-

Artículo-2º:-Autorízase el Compromiso de Fondos en los Presupuestos 2022, 2023, 2024 y 2025 inclusive, para hacer frente a las obligaciones que se refiere el Artículo 1º de la presente, conforme al siguiente detalle:

EJERCICIO	MONTO
2022	\$ 416.560,00
2023	\$ 1.640.210,00
2024	\$ 2.561.360,00
2025	\$ 2.414.260,00

Artículo-3º:-Comuníquese, etc.-

SALA DE SESIONES. Lanús, 11 de octubre de 2022.-

REVISÓ

HÉCTOR JORGE MONTERO
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



JORGE SCHIAVONE
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

PROMULGADA POR DECRETO N° 4210
DE FECHA 12 OCT 2022

Registrada bajo el N° 13570.....

ESTRANY
Daniela
Elizabeth
Firmado digitalmente por
ESTRANY Daniela
Elizabeth
Fecha: 2022.10.11
12:31:34 -0300

CONTRATO DE LOCACION

En la Localidad de Lanús, a los 31 días del mes de Agosto del 2022, MAXIMILIANO GASTON TAFURI, titular del DNI N° 24.847.252 CUIT N° 23-24847252-9 con domicilio en la calle Canadá N° 1837, Partido de Lanús, Provincia de Buenos Aires, firma en representación y como apoderado del Sr. CARLOS TAFURI, titular del DNI N° 13.480.009 CUIL N° 20-13480009-8 y de la Sra. MIRIAM ESTELA AGUIRRE, titular del DNI N° 13.238.723 CUIL N° 27-13238723-6, según PODER GENERAL AMPLIO DE ADMINISTRACIÓN Y LOCACIÓN a favor de Maximiliano Gastón Tafuri - ESCRITURA NÚMERO DOSCIENTOS SIETE - 17/08/2022, del Registro setenta y cinco de la Ciudad y Partido de Lanús; en adelante denominada "LA LOCADORA" por una parte, y por la otra la MUNICIPALIDAD DE LANUS, C.U.I.T N° 30-99900100-5, con domicilio en la Avenida Hipólito Yrigoyen Nro. 3863 de Lanús Oeste, Provincia de Buenos Aires, representada en este acto por el Sr. Intendente Municipal, Néstor Osvaldo GRINETTI, DNI N° 11.553.269, denominada en adelante "LA LOCATARIA" celebran el presente **Contrato de Locación**, el que se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones.-----

PRIMERA: LA LOCADORA da en locación a la LOCATARIA y ésta acepta en tal concepto, un LOCAL A ESTRENAR ubicado en la calle Av. 25 de Mayo N° 790, Localidad y Partido de Lanús, Provincia de Buenos Aires, nomenclatura catastral: Circunscripción I, Sección P, Manzana 2, Parcela 2, Partida Inmobiliaria 25-036418-0, que cuenta con: Local con pisos cerámicos en perfecto estado; Persiana metálica eléctrica con motor, tres (3) porta lámparas con lámparas y tres (3) focos de luz; Puerta corrediza de vidrio de acceso al patio con pisos de cerámica en perfecto estado; Baño con puerta de madera con foco de luz, vanitory con pileta de plástico, canilla monocomando, espejo con estante, accesorio de baño (dos toalleros, porta papel, jabonera), canilla, inodoro fértil con mochila y tapa de madera marca "DERPLA". Todo lo detallado se encuentra a estrenar, funcionando y en perfecto estado general de limpieza y habitabilidad. La Locataria acepta el inmueble mencionado en un todo de acuerdo, obligándose al uso prudente conforme a su destino.-----

SEGUNDA: El plazo de duración del Contrato es de treinta y seis (36) meses contados a partir del día 01 de Septiembre del 2022 de modo que vencerá indefectiblemente el día 31 de Agosto del 2025.-----

TERCERA: El precio pactado y aceptado por las Partes se fija en un total de pesos SIETE MILLONES TREINTA Y DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA (\$7.032.390.-) pagaderos en treinta y seis (36) cuotas mensuales y consecutivas, de la siguiente forma:-----

- de septiembre 2022 a febrero 2023, inclusive, PESOS CIENTO CUATRO MIL CIENTO CUARENTA (\$104.140.-), mensual.-----

- de marzo 2023 a agosto 2023, inclusive, PESOS CIENTO TREINTA MIL CIENTO SETENTA Y CINCO (\$130.175.-), mensual.-----

- de septiembre 2023 a febrero 2024, inclusive, PESOS CIENTO SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTE (\$162.720.-), mensual.-----

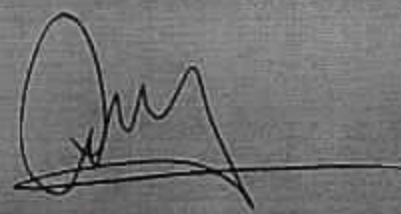
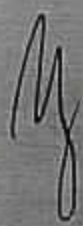
- de marzo 2024 a agosto 2024, inclusive, PESOS DOSCIENTOS TRES MIL CUATROCIENTOS (\$203.400.-), mensual.-----

- de septiembre 2024 a febrero 2025, inclusive, PESOS DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA (\$253.880.-), mensual.-----

- de marzo 2025 a agosto 2025, inclusive, PESOS TRESCIENTOS DIECISIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA (\$317.750.-), mensual.-----

Las partes se reservan el derecho de efectuar 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.-----

CUARTA: El alquiler mensual deberá abonarse del uno (1) al diez (10) de cada mes calendario, por adelantado, mediante transferencia en la cuenta del LOCADOR CBU/CVU: 0140130703505454044363, quien en virtud del PODER GENERAL AMPLIO DE ADMINISTRACIÓN Y LOCACIÓN, precedentemente citado, se encuentra facultado para cobrar, y/o percibir los alquileres.-----



QUINTA: INCUMPLIMIENTO: En cualquiera de los casos de incumplimiento de la LOCATARIA, sin perjuicio de las penalidades que se establecen en las demás cláusulas la LOCADORA podrá pedir el cumplimiento de este contrato o resolverlo por culpa de la locataria y solicitar el inmediato desalojo. En ambos casos y para el evento de que la LOCATARIA dejare abandonada la locación o depositare judicialmente las llaves deberá abonar a la LOCADORA una multa igual al alquiler pactado desde la iniciación del juicio hasta el día en que la LOCADORA tome la libre y efectiva posesión de la propiedad y/o la indemnización por daños y perjuicios sufridos.

SEXTA: INTRANSFERIBILIDAD: El presente contrato de locación es absolutamente intransferible y su trasgresión se considerará especial causal de desalojo, asimismo, le queda prohibido a la LOCATARIA subarrendarlo total o parcialmente, ni dar el inmueble en préstamo aunque sea gratuito ni permitir su ocupación por terceros en ningún carácter.

SEPTIMA: MODIFICACIONES: Esta terminantemente prohibido realizar modificaciones en el inmueble, así como mejoras, sin previa aprobación por escrito por la LOCADORA, aún si dichas modificaciones o mejoras pudieran considerarse necesarias (urgentes o no). No puede ser reclamado a la LOCADORA el valor de las mejoras útiles, de mero lujo o suntuarias, según los Art. 1211 y 1212 del C.C.C.N. Las mejoras que la LOCATARIA hiciere de cualquier naturaleza que fuera quedarán a beneficio de la propiedad sin remuneración alguna. Haciendo especial mención como mejora la colocación de la vidriera del local. Tampoco podrá la LOCATARIA tener en la propiedad cosas que pudieran afectar la seguridad de las personas, objetos e instalaciones, ni realizar actos que contraríen las normas municipales vigentes.

OCTAVA: FALTA DE DEVOLUCION: Rigléndose éste contrato de locación exclusivamente por las disposiciones de la legislación vigente, la LOCATARIA deberá devolver el inmueble arrendado a su vencimiento, sin excusas, demoras, ni invocación de ninguna naturaleza. No obstante si por cualquier motivo el inmueble no fuera devuelto a su vencimiento, sin perjuicio del ejercicio de las acciones pertinentes por parte de la LOCADORA para obtener el desalojo, la LOCATARIA deberá abonar en concepto de indemnización, por ocupación ilegítima, una suma diaria igual al diez por ciento del monto del alquiler pactado en la cláusula tercera, hasta que la LOCADORA obtenga efectivamente la restitución del bien de entera conformidad. Se pacta que dicha indemnización podrá ser reclamada por la misma vía que para el cobro de alquileres. En caso de que la LOCADORA estimara que los daños y perjuicios que le ocasionare la falta de entrega de en término fueran superiores a la indemnización pactada, la LOCADORA podrá reclamar estos. Queda perfectamente aclarado que la permanencia de la LOCATARIA en el inmueble locado, después de vencido el Contrato en ningún caso, incluso cuando fuera por voluntad de la LOCADORA, no conformará tácita reconducción, por lo tanto se podrá exigir la restitución del bien en cualquier momento.

NOVENA: SANCIONES: La violación por parte de la LOCATARIA de cualquiera de las obligaciones que asume en el presente, dará derecho al LOCADOR para optar entre exigir su cabal cumplimiento o dar por resuelto el presente contrato y exigir el inmediato desalojo del inmueble con el pago de los daños y perjuicios pertinentes. Se establece en forma especial que en el caso de falta de pago de dos (2) meses consecutivos de alquiler, falta de conservación de la cosa locada, abandono y/o cambio de destino todo en función del Art. 1219 del C.C.C.N. la parte LOCADORA tendrá derecho a resolver el contrato y exigir el inmediato desalojo del inmueble con el pago de daños y perjuicios pertinentes.

DECIMA: IMPUESTOS, TASAS Y SERVICIOS: Estarán a cargo de LA LOCATARIA el facturado por EDESUR, y AySA. Será a cargo de la parte LOCADORA el pago del impuesto inmobiliario ARBA y la Tasa Municipal TSG (Tasa por Servicios Generales). El LOCATARIO se compromete a cambiar la titularidad del servicio de EDESUR dentro de los próximos treinta (30) días de firmado el presente, siendo a su cargo los gastos que esto origine. Se deja especialmente aclarado que todo impuesto, tasa, contribución o servicio que deba abonarse con motivo de la propiedad, o del alquiler, deberá ser abonado por la LOCATARIA ya sea existente a la fecha del presente o nuevo en el futuro, de manera que el alquiler que perciba la LOCADORA

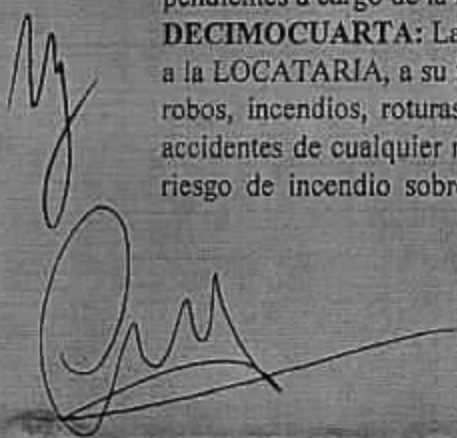
lo recibirá libre de descuento por gasto o pago alguno, debiendo en cada oportunidad de pagar el alquiler mensual, la LOCATARIA, entregar los correspondientes recibos pagados de los rubros antes mencionados, o de los que pudieran corresponder, o que se creen en el futuro. Es además a cargo de la Locataria el desagote cloacal y/o cámaras y pozos existentes. El locador no se hace responsable de cualquier impedimento legal o administrativo que el locatario tuviere para la habilitación el inmueble por parte de los organismos competentes. Es imprescindible que el locatario presente el original de las facturas por consumo de servicios juntamente con el pago del mes de arriendo correspondiente al vencimiento, en atención a que el medidor se encuentra a nombre del locador. El locatario se compromete a conservar, mantener y restituir los medidores libres de deuda al finalizar el contrato, por el contrario si se retira algún medidor por falta de abono o pedido del locatario sin acuerdo por escrito de pedido al locador, la parte locataria, deberá restituir el mismo, y asumir por él, todo tipo de gasto correspondiente y pagar una indemnización de PESOS NOVENTA Y CINCO MIL (\$95.000.-) al locador en razón del perjuicio ocasionado.

DECIMOPRIMERA: ESTADO DEL BIEN LOCADO: El LOCATARIO recibe el inmueble a estrenar y en perfecto estado, totalmente pintado con todos sus pisos, cerraduras, herrajes, vidrios, muebles y artefactos a estrenar, en perfecto estado, funcionando y sin ningún tipo de filtración. Comprometiéndose la LOCATARIA a reintegrar el inmueble en las mismas condiciones que lo recibe, salvo el desgaste natural producido en las cosas por su correcto uso y obligándose a la LOCATARIA a entregarlo pintado con pintura látex color blanco marca Alba látex calidad Premium o similar. Correrán a cargo de la LOCATARIA las reparaciones de todos los desperfectos que se produzcan en la unidad. LA LOCATARIA tendrá quince días (15) corridos a partir del día de la fecha para comunicarle a LA LOCADORA cualquier falencia o desperfecto que posea el inmueble y no haya sido observado previamente.

DECIMOSEGUNDA: DESTINO DE LA LOCACION: El LOCATARIO destinará el local para DELEGACIÓN MUNICIPAL, no pudiéndole dar otro destino por causa alguna. El locatario manifiesta haber verificado en la Municipalidad que dicho negocio puede habilitarse en el inmueble motivo de la presente. En este acto el Locador entrega toda la documentación correspondiente del local para dicha habilitación, cualquier otro requerimiento o modificación con respecto a la misma o al local, quedaran a cargo del locatario asumiendo los costos que esto genere. Deslindando de toda responsabilidad, por la habilitación municipal, al locador o su administrador por cualquier situación adversa. La falta de cumplimiento será causal de rescisión sin perjuicio de las demás acciones por incumplimiento contractual. Queda PROHIBIDO USAR LA PROPIEDAD COMO VIVIENDA PERMANENTE O CIRCUNSTANCIAL.

DECIMOTERCERA: ENTREGA DE LAS LLAVES: Al finalizar el contrato la entrega de las llaves o de la propiedad sólo se justificará por escrito emanado de la LOCADORA o de quien éste autorice para recibirlas, no admitiéndose otro medio de prueba. Si la LOCATARIA consigna las llaves, adeudará a la LOCADORA el alquiler fijado en ese momento más las accesorias previstas, hasta el día en que la LOCADORA acepte la consignación o se le dé posesión del inmueble sin que esto menoscabe su derecho de exigir el pago de las penalidades pactadas por ésta circunstancia. La LOCATARIA sólo tendrá derecho de consignar las llaves del inmueble en caso de que estando la LOCADORA fehacientemente notificada se niegue a recibirlas o condicione su entrega, sin perjuicio de su derecho de efectuar las reservas que correspondan por las obligaciones pendientes a cargo de la LOCATARIA en el momento de la entrega.

DECIMOCUARTA: La LOCADORA no se responsabiliza de los daños que pudiera producirle a la LOCATARIA, a su familia y/o a terceros, muebles y/o útiles, por inundaciones, terremotos, robos, incendios, roturas, alta o baja de tensión de energía eléctrica, pérdida de gas natural, accidentes de cualquier naturaleza, etc. El locatario se obliga a contratar un seguro contra todo riesgo de incendio sobre la propiedad arrendada, endosando la póliza a favor del Locador,



debiendo renovar y mantener vigente el seguro antes mencionado, durante todo el tiempo de duración del contrato y hacer entrega de la póliza correspondiente luego de la firma del presente. CONSTE expresamente que en caso de no contratar dicho seguro, LA LOCATARIA y sus garantes serán plenamente responsables por todos los daños y/o perjuicios que pudieren ocasionarse en el inmueble arrendado, derivados de cualquier siniestro, sean cuales fueren las causas que pudieren ocasionar el mismo, incluso aquellas que no obraren bajo su culpabilidad o negligencia de acuerdo a lo establecido en el Art. 1206 del C.C.C.N.-----

DÉCIMOQUINTA: REPARACIONES: La LOCATARIA notificará de forma fehaciente a la LOCADORA de cualquier desperfecto que sufriera la propiedad permitiéndose al mismo o a sus representantes el libre acceso a cualquier dependencia de la propiedad, cuando éste juzgue necesario su inspección y permitirá todo trabajo que sea necesario para su conservación o mejora sin derecho a cobrar indemnización alguna. La LOCATARIA no podrá realizar por sí ninguna reparación con cargo a la LOCADORA, aún si dicha reparación es urgente o no. La LOCATARIA responderá de todo deterioro causado por culpa o negligencia tanto de su acción u omisión como de las personas por quienes deba responder.-----

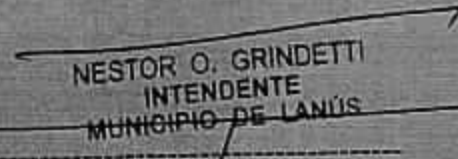
DÉCIMOSEXTA: La LOCATARIA podrá rescindir sin causa justificada la locación en los términos del art. 1221 del CC y C, transcurridos seis (6) meses de contrato preavisando en modo fehaciente con treinta días (30) de anticipación a la fecha en que va a desocupar. Si la rescisión se produce durante el primer año del contrato indemnizará a la LOCADORA abonándole una suma equivalente a un mes y medio del alquiler mensual vigente. Si hace uso de la opción resolutoria el segundo o tercer año, la indemnización será equivalente al importe de un solo mes de alquiler vigente. Las partes renuncian recíprocamente al derecho de convocar a la otra antes del vencimiento del presente contrato a los efectos de manifestar si se va a renovar la locación, siendo ésta una cuestión que decidirán libremente sin obligación de someterse a plazo, condición o notificación alguna.-----

DECIMOSEPTIMA: La Locadora podrá **VISITAR LA PROPIEDAD** cuando lo considere necesario, a los efectos de verificar su estado; pudiendo tomar medidas punitivas en caso de verificar anomalías, las que podrían llevar hasta el desalojo del bien locado.-----

DECIMOCTAVA: Para todos los efectos legales emergentes del presente contrato, las partes se someten voluntariamente a la jurisdicción y competencia de la Jurisdicción de los Tribunales del Departamento Judicial Avellaneda - Lanús, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera pertenecer, fijando sus domicilios legales y especiales en los enunciados en el presente contrato de locación, donde lisa y llanamente se verificarán notificaciones, citaciones y/o emplazamientos, aun cuando no viviesen más allí o haya cambio de nombre de la calle o número de esta. Se deja constancia que el cambio de domicilio especial o electrónico de cada una de las partes deberá ser comunicado en forma expresa y fehaciente a la otra, sin que ello pueda hacer variar la Jurisdicción a que se someten.-----

En prueba de conformidad, se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio indicados. Se deja constancia que cada parte hace retiro de su ejemplar.


MAXIMILIANO GASTON TAFARI
"LA LOCADORA"


NESTOR O. GRINETTI
INTENDENTE
MUNICIPIO DE LANÚS
NESTOR OSVALDO GRINETTI
"LA LOCATARIA"