



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LANÚS

POR CUANTO:

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

ORDENANZA 13571

Artículo-1º: Convalídase los términos del Contrato de Locación suscripto entre la Municipalidad de Lanús, representada por el Sr. Intendente Municipal, Néstor Osvaldo GRINDETTI, y el Sr. Carlos Alberto MARIÑO, en su calidad de propietario del inmueble ubicado en la calle Dr. Lorenzo Guerracino N° 3025/31, 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	\$ 2.500.000,00
2023	\$ 7.700.000,00
2024	\$ 11.088.000,00
2025	\$ 8.501.760,00

Artículo-3º: Comuníquese, etc.-

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

deeee
REVISÓ
HÉCTOR JORGE MONTERO
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



J.S.
JORGE SCHIAVONE
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

PROMULGADA POR DECRETO N°4211
DE FECHA 12 OCT 2022
Registrada bajo el N° 13571.....



"2022 - Año del 40º Aniversario de la Guerra de Malvinas
En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"

CONTRATO DE LOCACION

Entre el Sr. Carlos Alberto MARIÑO, con domicilio legal en la calle Echeverría N° 1200, lote 288, Gral. Pacheco, Provincia de Buenos Aires, con documento nacional de identidad número 21.156.791, en su calidad de propietario, según documentación que exhibe, en adelante "La Locadora", por una parte y, por la otra, la MUNICIPALIDAD DE LANÚS, representada en este acto por su Intendente Municipal, Néstor Osvaldo Grindetti, con domicilio en Av. Hipólito Yrigoyen N° 3863 de la ciudad y partido de Lanús, provincia de Buenos, Aires, con documento nacional de identidad número 11.553.269, en adelante "La Locataria", convienen en celebrar el presente contrato de locación, el "Contrato" que se regirá por las cláusulas aquí estipuladas, las disposiciones pertinentes del Código Civil y la legislación aplicable.

TÉRMINOS Y CONDICIONES.

I.- La Locadora da en locación a La Locataria y este recibe de conformidad el inmueble sito en la calle Dr. Lorenzo Guerracino N° 3025/31 esquina Albarracín 2389, de Remedios de Escalda, Partido de Lanús, Provincia de Buenos Aires, cuya nomenclatura catastral deviene ser: Circunscripción II, Sección N, Manzana 45, Parcela 7a, Partida 025-87449, el inmueble tiene una superficie cubierta de 2321 m², sobre un lote de 841 m².

II. - El plazo de duración del Contrato es de treinta y seis (36) meses contados a partir del 1° de agosto de 2022, venciendo indefectiblemente el 31 de julio de 2025.

III.- El precio pactado y aceptado por las Partes se fija en un total de pesos VEINTINUEVE MILLONES SETECIENTOS OCIENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA (\$29.789.760,00.-) pagaderos en treinta y seis (36) cuotas mensuales y consecutivas, de la siguiente forma:

- de agosto 2022 a enero 2023, inclusive, pesos quinientos mil (\$500.000.-), mensual.
- de febrero 2023 a julio 2023, inclusive, pesos seiscientos mil (\$600.000.-), mensual.
- de agosto 2023 a enero 2024, inclusive, pesos setecientos veinte mil (\$720.000.-), mensual.
- de febrero 2024 a julio 2024, inclusive, pesos ochocientos sesenta y cuatro mil (\$864.000.-), mensual.
- de agosto 2024 a enero 2025, inclusive, pesos un millón treinta y seis mil ochocientos (\$1.036.800.-), mensual.
- de febrero 2025 a julio 2025, inclusive, pesos un millón doscientos cuarenta y cuatro mil ciento sesenta (\$1.244.160.-).

En caso de un aumento de la inflación medida por el INDEC, superior al 80% anual las partes estarán obligadas a renegociar la suma que será abonada en

los meses siguientes. Para el caso de discrepancia en el monto, ambas partes tienen facultad de rescindir el presente en dicho momento

IV.- El alquiler mensual deberá abonarse del uno (1) al diez (10) de cada mes calendario, por adelantado, en el domicilio de LA LOCADORA y/o mediante transferencia en la cuenta que la locadora indique. La mora en el pago de los alquileres, se producirá en forma automática por el mero transcurso del tiempo y sin necesidad de interpelación ni gestión previa de ninguna naturaleza. Producida la mora los alquileres deberán abonarse con un interés compensatorio del tres (3) por ciento mensual acumulativo y un interés punitorio del seis (6) por ciento mensual acumulativo.

V.- En caso de incumplimiento por parte del Locatario a cualquiera de las obligaciones dinerarias que asume por el presente contrato, la Locadora podrá demandar su cobro judicial por la vía del juicio Ejecutivo y solicitar el desalojo del predio.

VI.- El Locatario destinará lo arrendado exclusivamente al funcionamiento de Sede Municipal y no podrá cambiar su destino sin el expreso consentimiento escrito de la Locadora.

VII.- El Locatario podrá rescindir unilateralmente del contrato de locación a partir de los seis (6) meses de su vigencia en los términos del Art. 1221 del CCCN.

VIII.- Estarán a cargo de la Locataria los servicios de agua corriente, electricidad y gas natural quedando a cargo de la Locadora el pago de la Tasa de Servicios Generales Municipales (TSG) e Impuesto Inmobiliario (ARBA). La parte LOCATARIA se compromete a poner el servicio de luz a su nombre en la Empresa de EDESUR S.A. dentro del plazo de los 30 días corridos contados a partir de la firma del presente.

IX.- La Locataria se encuentra exento del pago del Impuesto al Valor Agregado conforme al Art. 7 inciso H apartado 22 de la Ley vigente. Asimismo, se encuentra exento del pago del Impuesto de Sellos de la Provincia de Buenos Aires.

X.- La Locataria recibe el bien locado de conformidad y se obliga a devolverlo a la Locadora, a la finalización de este contrato en perfecto estado de conservación, tolerándose solamente el deterioro producido por el buen uso y la acción natural del tiempo. En ese evento, toda mejora realizada por el Locatario, quedará a beneficio de la propiedad, sin derecho a reembolso alguno.

XI.- La Locadora no asume responsabilidad alguna de los daños y perjuicios que pueda sufrir el Locatario, sus dependencias, dependientes, mercaderías, instalaciones, maquinarias y/o terceros que se encuentren en el bien locado por cualquier motivo, derivados del hecho de terceros, caso fortuito o fuerza mayor.

XII.- La Locataria atenderá el mantenimiento de la propiedad y la reparación de los desperfectos que su mal uso produzcan y dará en tiempo aviso de los deterioros

que ocurran sin su responsabilidad, dando acceso a la Locadora y/o personas que esta designe para realizar la reparación de los mismos.

XIII.- Es responsabilidad exclusiva La Locataria, gestionar y obtener de la autoridad competente las habilitaciones correspondientes que sean precisas para el desenvolvimiento de las actividades que se cumplan en la propiedad, así también dar cumplimiento a las normas u ordenanzas municipales, provinciales o nacionales que rigen en materia y respondan exclusivamente por multas, aranceles y cualquier otro gasto o gravamen que se origine inherente a la actividad desarrollada por la Propiedad.

XIV.- La falta de restitución del bien locado por conclusión de la locación por cualquier motivo hará pasible a La Locataria a pagar a La Locadora en concepto de pena un importe equivalente a una vez el valor de la suma mensual pactada en el punto III.- de este contrato, independientemente del arriendo.

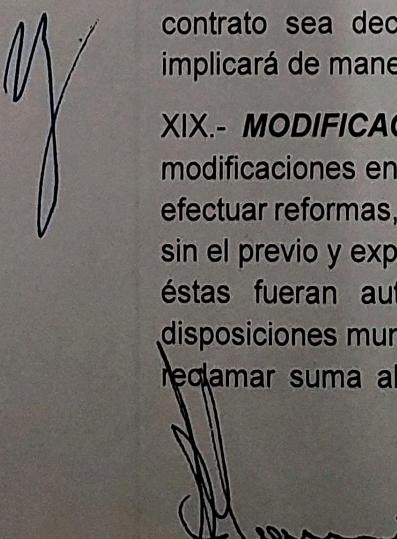
XV.- El inmueble podrá ser visitado por la Locadora, las veces que fuera necesario a los efectos de constatar el estado en que se encuentra, preavisando con cuarenta y ocho (48) horas de anticipación. Se deja constancia que en la azotea del edificio cuya renta se formaliza en este acto se encuentra una antena de telefonía celular de la empresa TELEFONICA MOVILES ARGENTINA SA, debiendo la LOCATARIA permitir el paso de los operarios que realizaran el mantenimiento periódico de la misma. El canon por dicha locación de azotea es propiedad de LA LOCADORA. Se deja constancia que para el futuro se esta gestionando la realización de una entrada independiente.

XVI.- La Locataria manifiesta conocer y aceptar que el inmueble objeto del presente lo recibe desocupado, con todos sus accesorios en buen estado, instalación y funcionamiento, obligándose a conservar el inmueble en las mismas condiciones de habitabilidad y a pagar el importe de los objetos que faltaren o estuvieren rotos al momento de entregar lo arrendado a la Locadora.

XVII.- Queda prohibido a La Locataria subarrendar o ceder o total o parcialmente el inmueble objeto del presente contrato, sin el expreso consentimiento de la Locadora.

XVIII.- **Nulidad. Subsistencia:** En caso de que alguna de las cláusulas del presente contrato sea declarada nula por autoridad judicial competente, la misma no implicará de manera alguna la nulidad de las restantes cláusulas suscriptas.

XIX.- **MODIFICACIONES:** la parte LOCATARIA no podrá efectuar reformas o modificaciones en el inmueble locado que afecten su estructura, ni tampoco podrá efectuar reformas, modificaciones, innovaciones ni reparaciones de ninguna índole, sin el previo y expreso consentimiento dado por escrito de la parte LOCADORA, si éstas fueran autorizadas, deberán efectuarse respetando estrictamente las disposiciones municipales y provinciales vigentes, y la parte LOCATARIA no podrá reclamar suma alguna a la parte LOCADORA a la finalización del contrato en

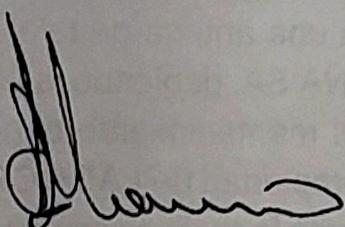


concepto de reintegro, o compensación o cualquier otro concepto por las reformas efectuadas, aún si hubieren beneficiado al inmueble de alguna forma.

XX.- La parte LOCADORA no será responsable por cualquier consecuencia dañosa que le resulte a la parte LOCATARIA, sus dependientes o visitantes como consecuencia de incendios, inundaciones, filtraciones y en general, cualquier hecho de vecinos del mismo inmueble o linderos, de terceros o de las autoridades públicas, y todos los que puedan considerarse caso fortuito o de fuerza mayor, sin que ellos autoricen a la parte LOCATARIA para dejar de cumplir sus obligaciones o para rescindir la locación.

Las partes fijan domicilios especiales en los lugares indicados al comienzo del presente y se someten a la Jurisdicción de los Tribunales Ordinarios del Departamento Judicial de Lomas de Zamora, renunciando desde ya a otro fuero o jurisdicción y al eventual derecho de recusar sin causa al Juez.

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, se firman dos ejemplares de igual tenor y efecto en Lanús, Provincia de Buenos Aires, a los días 1° del mes agosto de 2022.-



Carlos A. Muñoz
011 21156791

NESTOR O. GRINDETTI
INTENDENTE
MUNICIPIO DE LANÚS