



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LANÚS**

**POR CUANTO:**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE HA SANCIONADO LA**

**SIGUIENTE:**

**ORDENANZA 13602**

**Artículo-1º:**-Autorízase la suscripción de la Adenda, entre la Municipalidad de Lanús, representada por el Sr. Intendente Municipal Act. Néstor Osvaldo GRINDETTI y el Sr. Alberto ZABALA, del Contrato de Locación del Inmueble sito en la calle Presidente Teniente General Juan Domingo Perón N° 615, del Partido de Lanús, firmado el día 1º de marzo del año 2021, convalidado por Ordenanza N° 13.089, para el funcionamiento de la Escuela de Danza; por la cual se modifica la Cláusula Tercera, en lo relativo al monto total del mismo; cuyo Modelo de Adenda al Contrato de Locación forma parte integrante de la presente Ordenanza.-

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

EJERCICIO	MONTO \$
2022	\$ 566.000,00
2023	\$ 1.080.000,00
2024	\$ 190.000,00

**Artículo-3º:**-Comuníquese, etc.-

**SALA DE SESIONES. Lanús, 6 de diciembre de 2022.-**

REVISÓ

HECTOR JORGE MONTERO  
SECRETARIO  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



JORGE SCHIAVONE  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

PROMULGADA POR DECRETO N° 5068

DE FECHA 07 DIC 2022

Registrada bajo el N° 13602.....

**CONTRATO DE LOCACIÓN ESCUELA  
MUNICIPAL DE DANZAS, FIRMADO POR NG**

# CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre el **Sr. ALBERTO ZABALA**, quien acredita su identidad con D.N.I. N° 13.685.428, con domicilio en la calle Indalecio Gomez 452 de Lomas de Zamora, en adelante denominado **EL LOCADOR** por una parte y la **MUNICIPALIDAD DE LANÚS** representada por el Sr. **Intendente Municipal Actuario NÉSTOR OSVALDO GRINDETTI**, argentino, DNI N° 11.553.269 con domicilio en la Avenida Hipólito Yrigoyen 3863 de la Ciudad y Partido de Lanús, en adelante denominada **LA LOCATARIA** por otra parte, ambas en adelante **LAS PARTES**; se conviene en celebrar el presente contrato de locación, el que estará sujeto a lo dispuesto en la materia por el Código Civil y Comercial de la Nación y las cláusulas que a continuación se detallan:

**PRIMERA: (Objeto)** EL LOCADOR da en locación a LA LOCATARIA y esta acepta de conformidad un inmueble sito en la calle Presidente Tte. Gral. Juan Domingo Perón N° 615, Partido de Lanús, Provincia de Buenos Aires; con frente a la Avenida Hipólito Yrigoyen 2799, identificado Catastralmente como Circunscripción 1; Sección D; Manzana 54; Parcela 15 C; Sub Parcela 2. LA LOCATARIA acepta el inmueble en las condiciones en que se encuentra y que dice conocer, obligándose a mantenerla y devolverla en las mismas buenas condiciones en que las recibió.

**SEGUNDA: (Plazo)** El presente contrato se pacta por el término de **TREINTA Y SEIS MESES (36)** contados a partir del día 1 de marzo de 2021, venciendo en consecuencia el día 28 de febrero 2024.

**TERCERA (Precio):** El precio total de la locación se pacta en la suma de **PESOS UN MILLÓN SEISCIENTOS VEINTE MIL (\$1.620.000)** pagaderos en treinta y seis (36) cuotas mensuales, que se abonarán de la siguiente manera: para los primeros doce meses de locación, se pactan doce cuotas iguales y consecutivas a partir del día 1 de marzo del 2021 hasta el día 28 de febrero del 2022, de **PESOS TREINTA Y OCHO MIL (\$ 38.000)**; para los segundos doce meses de locación, se pactan doce cuotas iguales y consecutivas a partir del 1 de marzo del 2022 hasta el día al 28 de febrero del 2023, de

**PESOS CUARENTA Y CINCO MIL (\$ 45.000);** y para los últimos 12 meses de locación, se pactan doce cuotas iguales y consecutivas, a partir del día 1 de Marzo de 2023 hasta el día 28 de febrero de 2024, de **PESOS CINCUENTA Y DOS MIL (\$52.000).**

Los alquileres deberán ser abonados por LA LOCATARIA, por mes adelantado, y dentro de los primeros diez días de cada mes. Los pagos se efectuarán por transferencia electrónica o depósito bancario en la cuenta N° **4117062-7 045-2, del Banco GALICIA, CUIT,27136854284, CBU 0070045030004117062725,** de titularidad del LOCADOR.

**CUARTA: (Destino)** El bien locado será utilizado por LA LOCATARIA para el funcionamiento de la **ESCUELA MUNICIPAL DE DANZAS** dependiente de la Secretaría de Cultura y Desarrollo Creativo, 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 solicite la rescisión del presente contrato. Si EL LOCADOR solicitara la rescisión del contrato, la misma operará al concluir el ciclo lectivo, correspondiente al año en que se solicite.

**QUINTA: (conservación del inmueble con aptitud para el uso convenido):** El LOCADOR debe conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo las reparaciones que exijan el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable a LA LOCATARIA.

En caso de negativa o silencio del EL LOCADOR ante un reclamo de la LOCATARIA debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente; LA LOCATARIA puede realizarlo pos si, con cargo al LOCADOR, una vez transcurridas al menos veinticuatro (24) horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación.

Si las reparaciones no fueran urgentes, LA LOCATARIA debe intimar a EL LOCADOR para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez (10) días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá proceder en la forma indicada en el párrafo precedente.

En todos los casos, la notificación remitida al domicilio denunciado por EL LOCADOR en el contrato se tendrá por válida, aun si EL LOCADOR se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.



**SEXTA (Frustración del uso o goce de la cosa):** Si por causas no imputables a LA LOCATARIA, ésta se impide de usar o gozar de la cosa, o ésta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato en los términos del artículo 1203 del Código Civil y Comercial de la Nación.

**SÉPTIMA (Imprevisión)** En caso de registrarse un proceso hiperinflacionario extraordinario, que genere una diferencia imprevisible entre el precio aquí pactado y los precios de mercado para las locaciones de inmuebles de similares características y ubicación; EL LOCADOR podrá solicitar a LA LOCATARIA extrajudicialmente la readecuación en el precio de las cuotas no vencidas. Si de la renegociación surgiera que LAS PARTES no pueden arribar a un precio acordado, a pedido de cualquiera de ellas se recurrirá al siguiente procedimiento con la sola invocación de esta cláusula.

- a) Cada una de LAS PARTES designará un corredor inmobiliario de reconocido prestigio en el partido de Lanús, a los efectos de la elaboración de un dictamen común en el que tasarán el precio de las cuotas faltantes según el “valor de mercado”.
- b) Los honorarios de los correderos inmobiliarios designados estarán a cargo de cada parte que lo designe.
- c) El precio que emerja del dictamen conjunto será obligatorio para LAS PARTES.

**OCTAVA (Gastos-Impuestos):** Sin perjuicio del pago de los alquileres, LA LOCATARIA se compromete y obliga a abonar:

- a) Los gastos de mantenimiento, conservación y aseo del inmueble.
- b) Las reparaciones de lo arrendado, siempre que deriven de hechos que se originen en su exclusiva culpa.
- c) El precio facturado por la totalidad de los servicios utilizados y facturados en el inmueble y los que recaigan sobre la actividad que en él se realice, lo cual incluye servicios de agua corriente (AySa), de energía eléctrica (EdeSur), y de gas (MetroGas). Será condición necesaria para la exigibilidad de esta obligación, que EL LOCADOR presente las facturas de los servicios correspondientes al suministro del inmueble locado. LA LOCATARIA no abonará servicios facturados

en otro domicilio o que correspondan a un medidor no vinculado al domicilio correspondiente al inmueble locado.

Si EL LOCADOR lo requiriera, LA LOCATARIA entregará constancia documentada del pago de dichas obligaciones dentro de los diez días de recibido el requerimiento.

La mora o incumplimiento de las obligaciones de pago asumidas en esta cláusula, facultará EL LOCADOR para exigir el cobro ejecutivo del capital, actualización monetaria, intereses, multas y demandar el desalojo por falta de pago.

Queda a cargo de EL LOCADOR el pago del impuesto municipal correspondiente a la Tasa por Servicios Generales (TGL), 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.

**NOVENA (prohibiciones):** LA LOCATARIA tiene prohibido bajo pena de desalojo: a) ceder, parcial o totalmente este contrato ni los derechos que el mismo acuerda; b) realizar actos contra la moral y las buenas costumbres dentro del inmueble; c) depositar en el inmueble sustancias tóxicas y/o peligrosas, y/o con malos olores; d) impedir el ingreso a EL LOCADOR o a sus representantes debidamente autorizados, para inspeccionar el inmueble locado; e) subarrendar en todo o parte el inmueble alquilado.

**DÉCIMA (restitución del inmueble):** 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 otra causa. Si así no lo hiciere LA LOCATARIA abonará a EL LOCADOR por cada día de retención indebida del inmueble, una suma equivalente al tres por ciento (3%) diario del alquiler vigente abonado en el último mes de locación, más el alquiler mensual vigente a esa fecha, no obstante lo cual EL LOCADOR podrá demandar el desalojo con más los daños y perjuicios.

**DÉCIMA PRIMERA (consignación de llaves):** Extinguido el contrato por vencimiento del plazo, resolución anticipada o cualquier otra causa; en ningún caso EL LOCADOR



puede negarse a recibir las llaves del inmueble o condicionar la misma, sin perjuicio de la reserva por las obligaciones pendientes a cargo de LA LOCATARIA. En caso de negativa o silencio frente al requerimiento por parte de LA LOCATARIA a efectos de que se le reciba la llave del inmueble, ésta puede realizar la consignación judicial de las mismas, siendo los gastos y costas a cargo de EL LOCADOR. En ningún caso se adeudarán alquileres ni ningún tipo de obligación accesoria a partir del día de la notificación fehaciente realizada a EL LOCADOR a efectos de que reciba las llaves del inmueble, siempre que LA LOCATARIA efectúe la consignación judicial dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la misma, o desde que le fuera notificada a EL LOCADOR el depósito judicial de la llave si la consignación se hubiese iniciado después del vencimiento de dicho plazo.

**DÉCIMA SEGUNDA (mejoras y modificaciones):** Todas las mejoras y/o modificaciones que LA LOCATARIA hiciere en el inmueble alquilado, deberán ser autorizadas previamente por EL LOCADOR por escrito. Las mejoras que LA LOCATARIA hiciere, de cualquier naturaleza que fuere, quedarán a beneficio de la propiedad sin remuneración alguna.

**DÉCIMA TERCERA (jurisdicción)** 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.

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 LOS ..... DIAS DEL MES DE ..... DE 2021.

ESTOR O. GRINDETTI  
INTENDENTE  
MUNICIPIO DE LANÚS