

Expte. N° 7.719/22

**VISTO:**

La necesidad de aprobar el Contrato de Locación a suscribirse entre este Concejo Deliberante y la Sra. Alicia Raquel Odi y el Sr. Mauricio Adolfo Chiesa del inmueble de calle José Piazza 765 de nuestra ciudad.

Las Resoluciones 1.658/2012, 1.690/2013 y los Decretos N° 749/15, 1121/18, 1.398/2.020 de este Concejo Deliberante.

La Ley 2756 en su Art. 11°, y

**CONSIDERANDO:**

Que el inmueble sito en calle José Piazza 765 de nuestra Ciudad, está destinado a dependencias de este Concejo Deliberante desde el año 1.984.

Que resulta conveniente debido a que el inmueble referido cuenta con la infraestructura necesaria, que se ha ido modificando, para el correcto funcionamiento de la Institución, renovar dicho contrato.

Que los titulares del inmueble han designado expresamente a una corredora inmobiliaria para intervenir en la celebración y ejecución del presente contrato.

Que es atribución del Concejo Deliberante en virtud de lo expresamente dispuesto por el Art. 11° de la Ley N° 2756, para casos como éste autorizar la Contratación Directa prescindiéndose del Llamado a Licitación.

Por todo ello, el Concejo Deliberante en uso de sus atribuciones aprueba el siguiente:

**DECRETO N° 1.662/2.022**

**ART.1º)** Apruébase el contrato de locación del inmueble sito en calle José Piazza 765 de Villa Gobernador Gálvez, conforme criterios de oportunidad, mérito y conveniencia, el cuál como anexo forma parte integrativa del presente Decreto, y cual fue suscripto por las autoridades del Concejo Deliberante, con la Sra. Alicia Raquel Odi D.N.I. N° 10.528.806 y el Sr. Mauricio Adolfo Chiesa D.N.I. N° 35.290.884.


**ART.2º)** Autorízase el gasto de PESOS Ochenta mil (\$ 80.000,-) por los primeros 6 meses; actualizándose en lo sucesivo, un 30% una vez transcurridos los primeros 6 meses, luego un 30% al llegar al año de contrato, un 30% al llegar a los 18 meses y otro 30% al llegar a los 24 meses. Posteriormente y de seguir vigente la ley actual, se aplicará el índice que publicite el RIPTE, entendiéndose que dichos pagos implican una prórroga de la vigencia del contrato por los 12 meses siguientes, en concordancia con la normativa de la ley de Alquileres 27.751; todos ellos correspondientes al pago del alquiler del inmueble mencionado en el Art. 1º a partir del día 01 de junio de 2.022, computándose a la partida correspondiente, así como los honorarios profesionales, determinados en el 5 % del monto total del alquiler.

**ART.3º)** Comuníquese, Publíquese, y Regístrese.

Dado en Sala de Sesiones del Concejo Deliberante, 2 de junio de 2.022.

EDGARDO D. VIOLANTE  
SECRETARIO  
CONCEJO DELIBERANTE  
VILLA G.DOR. GÁLVEZ



  
ANDREA BALBUENA  
PRESIDENTA  
CONCEJO DELIBERANTE  
VILLA Gdor. GÁLVEZ

CONCEJO DELIBERANTE	
MESA DE ENTRADA 43	
ENTRÓ	SALIO
	03/06/2022
Elaborado por	LAURA
Archivado por	



*[Handwritten signature]*  
Laura J. R. [unclear]  
MESA DE ENTRADA  
CONCEJO DELIBERANTE

## CONTRATO DE LOCACION



En la ciudad de Villa Gobernador Gálvez, Provincia de Santa Fe a los Un días del mes de junio del año Dos Mil Veintidós, las partes pactan a total conformidad el siguiente contrato de locación. A saber:

**PRIMERA-Partes:** Entre la Sra. **ODI ALICIA RAQUEL**, titular del D.N.I. 10.528.806, nacida 15-11-1952, de estado civil viuda, y el Sr. **CHIESA MAURICIO ADOLFO**, titular del D.N.I. 35.290.884, nacido el 30-09-1990, de estado civil soltero, con domicilio en calle Piazza 730 interno de la localidad de Villa Gdor. Gálvez, Pcia. de Santa Fe, por una parte, en adelante denominado LOCADOR y por la otra parte el Consejo Deliberante de la ciudad de Villa Gobernador Galvez, representado en este acto por los miembros de la Mesa Directiva, **Presidenta del Concejo: Srta. ANDREA BALBUENA, DNI. 32.176.652; Vicepresidente 1° Sr. JAVIER PASCALE D.N.I. N° 16.880.645 y Vicepresidente 2° el Sr. NICOLAS RAMIREZ, D.N.I N° 39.688.203**, quienes constituyen domicilio en la finca a arrendar de la calle Jose Piazza 765 de esta localidad y provincia, en adelante denominada el LOCATARIO, se conviene en celebrar el presente Contrato de Locación, por las siguientes cláusulas:

**SEGUNDA-Objeto:** El LOCADOR cede en locación al LOCATARIO un inmueble de su propiedad sito en calle Piazza 765 de esta localidad y provincia, compuesto de: PLANTA BAJA: 8 ambientes privados, sala de reunión, recepción, dos baños, cocina totalmente instalada, galería cubierta, lavadero, amplia entrada lateral para vehículos. Habitación tipo deposito exterior. PLANTA ALTA: construcción a terminar. En su lateral tiene ingreso vehicular. Frente con árboles y un jardín. Todo lo descripto es básico y se completa con las fotografías que se han tomado oportunamente que constatan el estado que tiene el inmueble en la actualidad.

**TERCERA-Plazo:** El plazo de duración del presente contrato se conviene en VEINTICUATRO (24) MESES, rigiendo desde el día 01-06-2022 hasta el día 30-05-2024.

**CUARTA-Precio:** a) El canon locativo del primer año se pacta en la suma de PESOS Ochenta mil (\$ 80.000,-) por los primeros 6 meses; luego 6 meses de \$ 104.000, el segundo año estará conformado: 6 meses de Pesos Ciento treinta y cinco mil doscientos (\$ 135.200,-) y 6 meses de Ciento setenta y cinco mil setecientos sesenta (\$ 175.760,-) y de seguir vigente la ley actual se aplicara el índice que publicite el RIPTE. Entendiéndose que dichos pagos implican una prórroga de la vigencia del contrato por los 12 meses siguientes, en concordancia con la normativa de la ley de Alquileres 27.751.- b) Los pagos se realizan del por mes adelantado del uno (01) al DIEZ (10) de cada mes en el domicilio de la administradora FLORES, sito en calle Juan B. Justo 2276 de Villa Gdor. Galvez, en horario de comercio, o donde posteriormente se le indique y de la forma que las partes consideren conveniente. c) El LOCATARIO deberá abonar en oportunidad de actualizar el segundo y tercer año, la diferencia que surgiere en concepto de honorarios y sellados.

**QUINTA-Destino:** El locatario destinará el inmueble locado para el Concejo Deliberante de la ciudad de Villa Gobernador Galvez, no pudiendo cambiar dicho destino, exista o no perjuicio material o moral, inmediato o eventual y bajo ninguna circunstancia. Queda expresamente prohibido hacer modificaciones en el inmueble, salvo expresa autorización del locador y/o administradora.

**SEXTA-SERVICIOS:** a) Desde el día de la firma del presente hasta la restitución definitiva del inmueble estarán a cargo exclusivamente del locatario el pago por los conceptos Servicio de Agua, Luz, y teléfono. (S/ Art. 8 de la Nueva Ley de Alquileres), mas el TGI ya que el mismo incluye servicios varios prestados por el municipio. b) El LOCATARIO toma conocimiento y acepta que el medidor de electricidad es de pertenencia del LOCADOR y que al finalizar y/o rescindir el presente contrato de alquiler deberá presentar libre deuda extendido por la Cooperativa de Luz del lugar. c) La finca también cuenta con varias líneas telefónicas instaladas y en funcionamiento, teniendo la obligación la LOCATARIA de entregar un estado de libre deuda y retiro de las mismas al finalizar la relación locativa. c) Las facturas por los servicios que gravan la propiedad deberán ser entregados a la administradora al finalizar la vigencia del presente contrato locativo. d) Si por cualquier motivo se suspendieran alguno de los servicios y/o que alguno de los medidores fuera retirado de la finca, todos los gastos que genere su reconexión serán solventados exclusivamente por la LOCATARIA bajo pena de aplicarse una multa equivalente a dos meses de alquiler.

**SEPTIMA -Prohibiciones:** Queda totalmente prohibido al locatario: a) No se aceptará ninguna compensación de pleno derecho que pretenda realizar el locatario, por trabajos sin la PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DEL LOCADOR a través de los medios de notificación previstos en el inciso "b"; b) Subalquilar, ceder o transferir -total o parcialmente- a título oneroso o gratuito, la unidad alquilada, c) Introducir mejoras de ninguna especie sin la autorización escrita y firmada por la locadora, de producirse las mismas quedarán en beneficio de la locadora, sin ningún tipo de gastos o erogación a su cargo, d) Depositar temporal o definitivamente material explosivo, inflamable, tóxico, etc. O cualquier otro que pudiera representar un riesgo para el inmueble y/o para el resto de los habitantes donde se encuentre la propiedad.

**OCTAVA -Recepción:** a) El locatario a la fecha ya se encuentra en posesión del inmueble quien las ha adaptado a sus necesidades y desarrollo de sus actividades. b) Corren a su cargo todos los trabajos y gastos que se realicen para su reparación, conservación y mantenimiento, tanto los necesarios como los de mera utilidad y embellecimiento y, que fueren producidos por el uso común -o no- de las partes denominadas exclusivas.

**NOVENA -Entrega:** 1) La falta de cumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente, por parte del locatario, producirá su rescisión culpable y facultará al locador a promover las acciones judiciales pertinentes, tendientes al desalojo y cobro de pesos por daños y perjuicios, que podrán calcularse por el total de duración que habría tenido el contrato de haberse cumplimentado en todas sus partes, para este supuesto la locadora está facultada: a) A actualizar las sumas adeudadas según índice señalado en la cláusula tercera, por gastos, honorarios y demás costas devengadas por su culpa, desde la fecha de su pago y hasta el momento de su efectiva cancelación, y b) Designar martillero.

**DECIMA -Sellado:** a) El LOCATARIO esta exento del pago de sellados. b) La Ley 27.551/2020, en su Art. 16° establece que "Los contratos de locación de inmueble deberán ser declarados por el locador ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP), dentro del plazo de 15 días de la firma del contrato, en la forma y con los alcances que dicho Organismo disponga. El incumplimiento del locador lo hará pasible de las sanciones previstas en la Ley N° 11.683.

**DECIMA PRIMERA -Responsabilidad:** a) El locador no se responsabiliza por los daños y perjuicios que sufran los locatarios y/o terceros en su persona y/o en sus bienes, por accidentes y/o siniestros de cualquier naturaleza que pudiera ocurrir en las instalaciones del inmueble objeto de la locación que hagan al solo efecto de su mantenimiento, producido por el uso normal y cotidiano de la cosa. b) EL LOCATARIO y sus codeudores asumen a su exclusivo cargo la obligación de efectuar en el inmueble todas las reparaciones que sean necesarias producidas por el uso común y cotidiano, para que el mismo quede en perfecto estado, tal como lo recibió al comenzar la relación locativa, y concordantes del Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, aún en el caso de destrucción del inmueble por su culpa. c) Los LOCATARIOS responde directa o indirectamente, por las consecuencias mediatas o inmediatas que pudieren sobrevenir de la relación contractual y/o laboral existente entre personas que desarrollan alguna actividad dentro de la finca locada y que fueran contratados por ellos. Todas las consecuencias legales, indemnizaciones por accidentes, por relación de trabajo, serán solventadas únicas, exclusiva y excluyentemente por los locatarios.

**DECIMA SEGUNDA-Rescisión:** a) El locatario podrá luego de transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa resolver el presente contrato, siempre que se encuentre al día en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emergentes del mismo, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión a la LOCADORA y/o a su administrador, con una antelación mínima de treinta (30) días de la fecha (ley 27.551 Art. 9) en que se reintegrará lo arrendado, lapso durante el cual permitirá mostrar el inmueble y sus instalaciones durante todos los días hábiles en horario de comercio a elección de los locadores o su administrador, el locatario en caso de hacer uso de la opción resolutoria indicada, dentro del primer año de la relación locativa deberá abonar en concepto de indemnización la suma equivalente a un mes y medio, si la opción se ejerce luego de transcurrido dicho lapso un mes; en el supuesto de omitir realizar la previa comunicación fehaciente de su voluntad rescisoria, deberá también la LOCATARIA abonar, el precio de un mes de alquiler.

**DECIMA TERCERA-ADMINISTRACION:** La LOCADORA ha facultado expresamente a la Corredora Inmobiliaria Flores Rosa Susana, Matricula N° 0943, titular de Inmobiliaria Flores, con domicilio comercial en calle Juan B. Justo 2276 de Villa Gobernador Gálvez, para efectivizar y/o entender en todo lo concerniente respecto de los alquileres a percibir por el presente contrato locativo; durante la vigencia total del mismo y durante todo el tiempo que el inquilino ocupe el inmueble, con sus renovaciones, prorrogas y aun sin haberse firmado los mismo. La administradora se encuentra facultada para remitir las intimaciones prevista por ley hacia el inquilino, terceros ocupantes y/o intrusos, como así también a sus garantes, ya que las partes le reconocen tal carácter, como así lo ratifican firmando al pie del presente. La locadora y/o su administradora podrán dirigir su acción contra cualquiera de los firmantes del presente contrato, sin que el hecho de dirigirla contra uno perjudique el derecho de dirigirla contra otro o contra todos conjuntamente. La corredora inmobiliaria mencionada percibirá en concepto de honorarios el monto establecido en la reglamentación del Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe, equivalente al 5% del valor total del contrato, siendo obligado al pago el Concejo Deliberante de Villa Gdor. Gálvez. Conforme lo estipulado dicho valor de honorarios por los 2 primeros años es de \$ 148.488.- calculándose la diferencia al comenzar el tercer año por aplicación del RIPTE.

**DECIMA CUARTA -Mediación:** Es voluntad manifiesta de las partes contratantes evitar juicios. En virtud de ello y ante cualquier conflicto que se produzca en la interpretación y/o ejecución y/o reclamos por incumplimientos de este contrato sea entre el locador, locatario y/o fiadores; desde ya intentaran solucionarlos mediante la negociación directa; si esta fracasa se recurrirá a la mediación previa obligatoria de conformidad con la ley 13.151 y normas concordantes.

**DECIMA QUINTA Recepción de llaves:** Se deja expresamente establecido que la entrega de las llaves que realizara el LOCATARIO al finalizar la relación locativa por cualquier causal, deberá ser realizada al administrador que intervenga en dicho momento, considerándose justificada mediante documento escrito de recepción. Si por cualquier motivo de tiempo u horario o etc. El administrador o encargado no pudiere visitar conjuntamente con el locatario la propiedad a fin de verificar el estado de la propiedad, este tendrá un plazo de cinco días para realizar tal inspección con o sin presencia del locatario.

**DECIMA SEXTA-Domicilios:** a) Las partes contratantes fijan sus domicilios especiales y legales a los fines de este contrato en los señalados precedentemente, sometiéndose los mismos a la jurisdicción de los Tribunal Ordinarios de ésta localidad de Villa Gobernador Gálvez, renunciando desde ya a cualquier otro fuero o jurisdicción que les pudiera corresponder incluso al Federal. En dichos domicilios serán válidas todas las notificaciones que se hicieren tanto las judiciales como extrajudiciales, hasta tanto cualquiera de ellas efectúe cambios del mismo, fijando uno nuevo en esta ciudad y les comunique en forma fehaciente a las otras partes.

b) Ley 27.551 establece en su Art.1°- Sustituye el artículo 75 del CCyC por el siguiente: además de fijar los domicilios especiales y legales, las partes además deberán constituir un domicilio electrónico en el que se tendrán por eficaces todas las notificaciones, comunicaciones y emplazamientos que allí se dirijan.

En prueba de conformidad, previa lectura, se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a aun solo efecto, en la ciudad de Villa Gobernador Galvez, a los 1 días del mes de junio del 2022.-

Balbuena, Andrea

Pascale, Javier

Ramirez, Nicolás

Oddi, Alicia R.

Chiesa, Mauricio

