

Expte. N° 8.403/24

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 y 1.662/22 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:

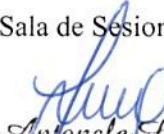
DECRETO N° 1.971/2.024

ART.1°) 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, el cual fue suscripto por las autoridades del Concejo Deliberante, con la Sra. Alicia Raquel Odi D.N.I. N° 10.528.806, en su persona como así también en representación de su hijo, el Sr. Mauricio Adolfo Chiesa D.N.I. N° 35.290.884. El plazo de duración del presente contrato se conviene en veinticuatro (24) meses, rigiendo desde el 01/06/2.024 al 31/05/2.026.

ART.2°) Autorízase el gasto de PESOS Tres Millones Trescientos Mil (\$3.300.000.-) que se abonará de la siguiente manera: Seis (6) meses de Pesos Quinientos Cincuenta Mil (\$550.000.-), actualizándose en forma semestral, aplicándose sobre el último valor el porcentaje que resulte del "IPC" (Índice de Precios al Consumidor) de la sumatoria de los últimos seis (6) meses, en forma sucesiva y acumulativamente para cada período hasta finalizar el presente contrato; todos ellos correspondiente al pago del alquiler del inmueble mencionado en el Art. 1° a partir del día 01 de Junio de 2.024, computándose a la partida correspondiente, así como los honorarios profesionales, determinados en el 5% del monto total del alquiler y que alcanzan la suma de pesos Seiscientos Sesenta Mil (\$660.000.-).

ART.3°) Comuníquese, Publíquese, y Regístrese.

Dado en Sala de Sesiones del Concejo Deliberante, 6 de junio de 2.024.


Antonella Liparelli
SECRETARIA
CONCEJO DELIBERANTE
VILLA Gdor. GALVEZ




Jorge Murabito
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
VILLA Gdor. GALVEZ

CONCEJO DELIBERANTE	
MESA DE ENTRADA FC	
ENTRO	SALIO
	07/06/2024
<i>[Handwritten signature]</i> Autorizado por: LAURA Archivado por:	

[Large handwritten signature]

S. M. M. A. DE ENTRADA
 DE LA MUNICIPALIDAD



CONTRATO DE LOCACION

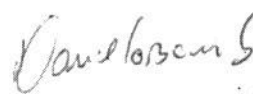
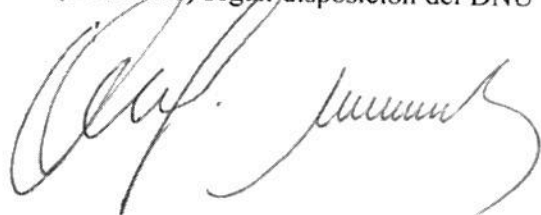
En la ciudad de Villa Gobernador Gálvez, Provincia de Santa Fe, el primer día del mes de junio del año Dos Mil Veinticuatro las partes pactan en total conformidad el siguiente contrato de locación, que se regirá por las cláusulas y condiciones que a continuación se detallan:

PRIMERA-Partes: Entre la Sra. **ODI ALICIA RAQUEL**, titular del D.N.I. 10.528.806, nacida 15-11-1952, de estado civil viuda, con domicilio en calle Piazza 730 interno de la localidad de Villa Gdor. Gálvez. Pcia. de Santa Fe quien firma en su propio nombre y también en representación de Su hijo, el Sr. **CHIESA MAURICIO ADOLFO**, titular del D.N.I. 35.290.884, nacido el 30-09-1990, de estado civil soltero, quien se encuentra residiendo temporalmente en el exterior; por una parte, en adelante denominada LA LOCADORA y por la otra parte el Concejo Deliberante de la ciudad de Villa Gobernador Gálvez, representado en este acto por los miembros de la Mesa Directiva, Presidente: Arq. **MURABITO JORGE ANDRES** D.N.I 22.104.308; Vicepresidente primero: Dr. **RAMIREZ NICOLAS LUIS** D.N.I 39.688.203 y Vicepresidenta segunda: Sra. **BERMUDEZ DANIELA ROMINA** D.N.I 37.359.530 en adelante denominada LOS LOCATARIOS, se conviene en celebrar el presente Contrato de Locación de Inmueble y por las siguientes cláusulas:

SEGUNDA- Objeto: El LOCADOR^s 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. Garaje e ingreso lateral derecho a terminar. En su lateral izquierdo tiene ingreso vehicular techado, el cual ha sido acondicionado. Frente con árboles y un jardín. A fin de dejar constancia del estado del inmueble se han tomado fotografías que constatan el estado de entrega.

TERCERA-Plazo: A) plazo de duración del presente contrato se conviene en VEINTICUATRO (24) MESES, rigiendo desde 01/06/2024 al 31/05/2026. Si al término de vigencia del presente el locatario no ha hecho entrega del inmueble locado en perfectas condiciones, libre de ocupantes y cosas que no pertenezcan a esta locación y. con todos los gastos y obligaciones a su cargo pagadas, deberá abonar en concepto de CLAUSULA PENAL y/o hasta que permanezca en la ocupación del inmueble, el triple del último valor locativo correspondiente al período de retención indebida, sin perjuicio del derecho de la locadora de reclamar judicial o extrajudicialmente indemnización de daños y perjuicios por montos que excedieren la suma resultante de los cálculos antes señalados a los fines del pago de las sumas antes indicadas, cualquiera sea la cantidad de días, se cobrará el mes completo. B) En caso de iniciarse acciones judiciales, para la actualización de los montos reclamados, cualquiera sea la causal que la haya generado, teniendo como origen el cumplimiento del presente contrato locativo se aplicará TRES veces la Tasa Activa establecida por el Banco de la Nación Argentina para descuento de documentos a 30 días, más los intereses que correspondiere aplicar.-

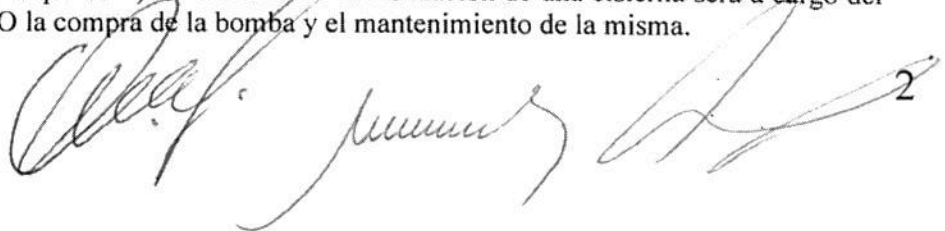
CUARTA-Precio: El canon locativo por los primeros seis meses asciende a la suma total de PESOS TRES MILLONES TRESCIENTOS MIL (\$ 3.300.000-) que se abonará de la siguiente manera: 6 meses de PESOS QUINIENTOS CINCUENTA MIL (\$ 550.000) según disposición del DNU 70/2023 vigente a partir del 21-12-2023.



Se establece que en forma semestral se INDEXARA, aplicándose sobre el último valor, el porcentaje que resulte del "IPC" (índice de Precios al Consumidor) de la sumatoria de los últimos seis meses, en forma sucesiva y acumulativamente para cada periodo en que se actualizarán los valores hasta finalizar el contrato locativo vigente. Los pagos se realizan 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. Gálvez, en horario de comercio; Administradora que está suficientemente autorizada a extender recibos en nombre de los locadores, conforme mandato expreso de éstos; o en el domicilio que posteriormente pudiera comunicársele a los locatarios. Se deja constancia de que al vencimiento del plazo de pago y sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, por el solo transcurso del tiempo, hará incurrir al LOCATARIO automáticamente en mora por lo que deberá abonar un interés punitivo del 0,5% diario en forma acumulativo por cada día de atraso en el pago del canon locativo; porcentaje que comenzara a aplicarse a partir del día 1° del mes vencido y no pagado hasta el día de su cancelación y sobre el alquiler vigente a la fecha de incumplimiento, estableciéndose entre las partes que la acumulación de dos (2) mensualidades de alquiler sin abonar facultará al LOCADOR a dar por rescindido este contrato de pleno derecho, sin posibilidad de reclamo alguno por parte del LOCATARIO. La capitalización de dichos intereses será mensual y la mora se producirá en forma automática sin necesidad de requerimiento ni interpelación alguna.

QUINTA-Destino: El locatario destinará el inmueble locado para el Concejo Deliberante de la ciudad de Villa Gobernador 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 vía 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, Gas y teléfono (si lo solicitare), más 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) De común acuerdo en el LOCATARIO y la administración se pacta que por cada servicio e impuestos que se deban abonar que graven la propiedad, la administración percibirá la suma de \$500,- monto que se incluirá en el valor de cada uno y se informara conjuntamente con el detalle del alquiler y demás a abonar. Las facturas por los servicios que gravan la propiedad deberán ser entregados a la administradora en forma mensual conjuntamente con el pago del canon locativo, caso contrario serán abonados por la administradora y/o locador, y deberá ser reintegrado dentro del plazo de 30 días desde su vencimiento, sin que ello implique requerimiento expreso. D) Asimismo deberá realizar un depósito que cubra las facturas equivalentes a los periodos de ocupación: siendo cada una de ellas al promedio de las últimas cuatro (4) facturas por el consumo de energía eléctrica, teléfono, consumo de agua y de gas a fin de cubrir los últimos dos meses alquilados. E) Si por cualquier motivo se suspendieran los servicios de luz, agua, gas, y teléfono, 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. F) De necesitarse la instalación de una cisterna será a cargo del LOCATARIO la compra de la bomba y el mantenimiento de la misma.



SEPTIMA -Prohibiciones: Queda totalmente prohibido al locatario: A) subalquilar, ceder o transferir, total o parcialmente- a título oneroso o gratuito, la unidad alquilada; B) 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.-

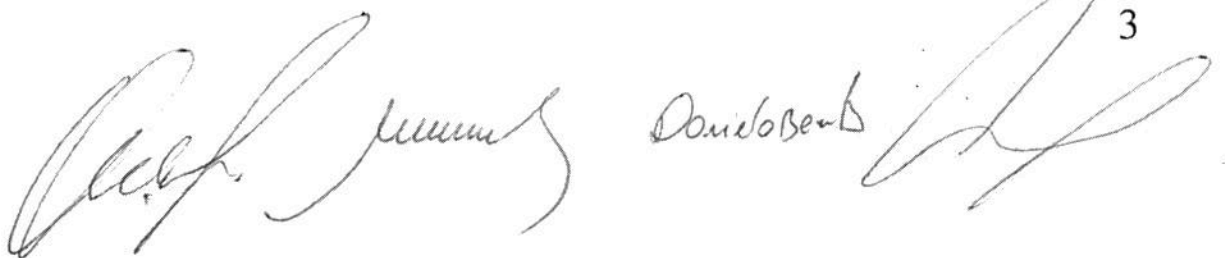
OCTAVA -Recepción: El locatario recibe el inmueble en las condiciones de uso y habitabilidad que ella misma declara conocer y ser de su conformidad, con todos sus accesorios en perfecto estado de conservación y funcionamiento y se compromete a restituirlo en las mismas condiciones. Corren a su cargo 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: A) El locatario en virtud de la cláusula SEXTA, se obliga abonar conjuntamente con el canon locativo los impuestos proporcionales; los que deberán abonarse mensualmente y en forma conjunta con el canon locativo. B) El locatario al finalizar la relación locativa deberá entregar el inmueble totalmente pintado y en las buenas condiciones en que le fuera entregado. La pintura a realizar el trabajos deberá ser látex interior anti hongos, blanca, no pudiendo dejar ningún tipo de inscripciones ni dibujos ni nada, tanto en el interior como en el exterior, así como también, entregando desagües, techos y canaletas limpios, y pozo desagotado. C) Terminado el mismo, la parte LOCADORA deberá prestar su conformidad con el trabajo realizado. En caso de incumplimiento, la locadora queda facultada a hacer esos trabajos por terceros, imputando los gastos al locatario.

DECIMA -Incumplimiento: La falta de cumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente, por culpa del locatario, producirá su rescisión 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) 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; B) solicitar y trabar embargo y secuestro de los bienes embargados, sin obligación de prestar fianza habida cuenta de la reconocida solvencia de la locadora, facultando a la misma a constituirse en depositaria judicial de todos los bienes embargados y secuestrados y, C) designar martillero.

DECIMA PRIMERA -Sellado: El sellado de ley del presente contrato será abonado, en su totalidad por el locatario. Quedando a su cargo el pago de los intereses que genere el cumplimiento de esta obligación fuera de término, cualquiera fuera la causa.

DECIMA SEGUNDA -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 producto de su mantenimiento, o por el uso normal y cotidiano de la cosa. B) EL LOCATARIO asume a su exclusivo cargo la obligación de efectuar en el inmueble todas las reparaciones que sean necesarias en razón del uso común y cotidiano del mismo, para que éste quede en perfecto estado, tal como lo recibió al comenzar la relación locativa, conforme las previsiones concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, comprendiendo ello, el caso de destrucción del inmueble por su culpa. C) Entre las reparaciones


3

exigibles está la limpieza de los techos, canaletas y desagües pluviales, limpieza y encerado de pisos, determinándose que, si se produjeran problemas de humedad y/o filtraciones a consecuencia de un cuidado negligente del LOCATARIO, o que los mismos no fueran notificados al LOCADOR y/o administradora en forma fehaciente, el arreglo y/o limpieza de dichas situaciones será solventada por este último. El LOCATARIO tiene la obligación de notificar al locador y/o administradora en forma conjunta, cualquier problema edilicio que afecte la calidad del inmueble, bajo pena de sanción del pago total de los costos que su accionar negligente pudiera generar. D) El LOCATARIO responde directa o indirectamente, por las consecuencias mediatas o inmediatas que pudieran 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. Las consecuencias legales, indemnizaciones por accidentes y/o por relación de trabajo, serán solventadas en forma exclusiva y excluyente por los locatarios. E) LOS LOCATARIOS autorizan a los representantes, firmantes del Concejo Deliberante de la ciudad de Villa Gdor. Gálvez a realizar las construcciones y remodelaciones que consideren necesarias para el desarrollo de sus actividades, como así también los mismos aceptan regularizar los planos de la propiedad, por las mejoras anteriormente realizadas y a realizar en un futuro inmediato, a fin de que los planos del inmueble se encuentren debidamente regularizados.

DECIMA TERCERA -Rescisión: El Locatario podrá, en cualquier momento, rescindir el contrato abonando el equivalente al saldo del canon locativo a vencer, calculado desde la fecha de la notificación de la rescisión hasta la fecha de finalización pactada en el contrato; siempre que se encontrase 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 en que se reintegrará lo arrendado, lapso durante el cual deberá permitir mostrar el inmueble y sus instalaciones durante todos los días hábiles en horario de comercio a elección de los locadores o su administrador.-

DECIMA CUARTA: ADMINISTRACION: La LOCADORA ha facultado expresamente a la Corredora Inmobiliaria Flores Rosa Susana Matricula N° 0943, titular de Inmobiliaria Flores y a las Srtas. FLORES Marisol titular del D.N.I. 41.413.965 Matricula N° 2396 y a FLORES Florencia titular del D.N.I. 43.424.258, todas con domicilio comercial en calle Juan B. Justo 2276 de Villa Gobernador Gálvez, para percibir, efectivizar el cobro y extender recibos, y 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, ya que las partes le reconocen tal carácter, como así lo ratifican firmando al pie del presente. La parte 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.

DECIMA QUINTA: Recepción llaves: Se deja expresamente establecido que la entrega de las llaves que realice el LOCATARIO al finalizar la relación locativa por cualquier causa, 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

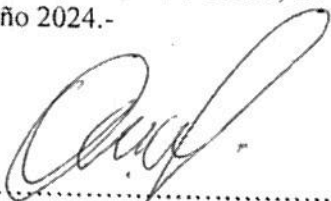


propiedad, este tendrá un plazo de cinco días para realizar tal inspección con o sin presencia del locatario.

SEXTA: a) A continuación se transcribe el artículo 18 de la Ley 2756: “ARTÍCULO 18: Cuando la Municipalidad fuere condenada al pago de una deuda cualquiera, la corporación arbitrará dentro del término de seis meses siguientes a la notificación de la sentencia respectiva, la forma de verificar el pago. Esta prescripción formará parte integrante, bajo pena de nulidad, de todo acto o contrato que las autoridades comunales celebren en representación del municipio, y deberá ser transcripta en todo escritura pública o contrato que se celebre con particulares”. B) Las partes acuerdan, que para toda cuestión de conflicto que se suscitare entre ellas por cualquier motivo relacionado con este contrato, incluyendo entre otras su validez, interpretación, alcances, cumplimiento, ejecución, resolución y los que dieren lugar a resultados de su incumplimiento, se comprometen a someterlas a la mediación del colegio de corredores inmobiliarios de la provincia de Santa Fe Sede Rosario, debiéndose aplicar para tal particular el reglamento que tiene en vigencia dicha entidad. Vencido el término de 30 días corridos sin que las partes hayan arribado a un acuerdo, contados desde la fecha del requerimiento de mediación, Quedará automáticamente habilitado cualquiera de estas para promover la acción jurisdiccional que pudiera corresponder.

DECIMA SEPTIMA-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 Tribunales competentes en esta 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) Además de fijar los domicilios especiales y legales, las partes 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 un solo efecto, en la ciudad de Villa Gobernador Gálvez, el 1° de Junio del año 2024.-




.....
ODI ALICIA RAQUEL
LOCADORA



.....
Arq. MURABITO JORGE ANDRES
Presidente



.....
Dr. RAMIREZ NICOLAS LUIS
Vicepresidente primero



.....
BERMUDEZ DANIELA ROMINA
Vicepresidenta segunda