



**MESA DE ENTRADAS**



SELLO OFICINA DE ENTRADAS

01 10 24

FECHA

**REFERENCIA DEL REGISTRO**

EXPEDIENTE N°: **8558/24**

NOMBRE: DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL

TITULO: PROYECTO ORDENANZA; Aprobación Contrato de Locación  
Inmueble Vélez Sarsfield N° 871.

AUTOR/ES:

ACOMPañAN:

HOJAS FOLIADAS AL INICIO: 2 (DOS)

**INCIDENCIAS**

ARCHIVADO : ..... HOJAS FOLIADAS AL FINAL: .....

MOTIVO: .....

FIRMA OFICINA DE ENTRADAS

Laura Rochet  
MESA DE ENTRADA  
CONCEJO DELIBERANTE



Villa Gobernador Gálvez, 1 de octubre de 2024.

Presidente del Concejo Deliberante  
Arq. Jorge Andrés Murabito

**Ref.: PROYECTO DE ORDENANZA**  
**Aprobación Contrato de Locación inmueble Vélez Sarsfield N° 871**

Mediante la presente, hacemos llegar a Usted y a los demás miembros del Concejo Deliberante, el Proyecto de Ordenanza detallado en la referencia, para su tratamiento y aprobación, considerando que se acerca la fecha de vencimiento del vigente contrato.

A estos efectos se acompaña nota del titular del inmueble mediante la cual formula su pretensión para el nuevo contrato cuya vinculación contractual unirá a ambas por un nuevo periodo de tres (03) años.

Asimismo se adjunta modelo de contrato con las condiciones acordadas por las partes.

Sin más, saludamos a Usted y a los demás Concejales, con atenta consideración.

9

ALBERTO MIGUEL RICCI  
INTENDENTE  
Municipalidad Villa Gdor. Gálvez

LIC. WALTER LARIÑO NATALE  
SECRETARÍ DE HACIENDA  
MUNICIPALIDAD DE VILLA G GÁLVEZ

CONCEJO DELIBERANTE	
MESA DE ENTRADA	
ENTRO	SALIO
01/10/2024	
Anotado por	Laura E.
Archivado por	



MUNICIPALIDAD DE VILLA GOBERNADOR GALVEZ	
Dirección de Contratación	
Fecha Recibida	01
Fecha Recibida	10
	2024

Laura Rocchetti  
MESA DE ENTRADA  
SECRETARÍA DELIBERANTE

Secretaría de Gobierno, Educación y Cultura  
tel. +54 0341 5185712 / [secgobierno@vggmunicipalidad.gov.ar](mailto:secgobierno@vggmunicipalidad.gov.ar)  
Ind. Mosconi 1541 / Villa Gobernador Gálvez / Santa Fe / Argentina  
[www.vggmunicipalidad.gov.ar](http://www.vggmunicipalidad.gov.ar)

VANESA SOSA  
SECRETARÍA PRIVADA  
Municipalidad Villa Gdor. Gálvez



# Municipalidad de Villa Gobernador Gálvez



## PROYECTO DE ORDENANZA

### VISTO:

La Ley 2756 Art. 11°.

Ord. N° 2376/2020.

La copia del contrato de locación del inmueble sito en Vélez Sarsfield N° 871, donde funciona la adoquinera municipal.

### Y CONSIDERANDO:

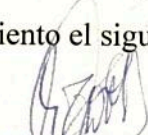
Que mediante Ord. N° 2376/2020 el Concejo Deliberante autorizó a el Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir un contrato de locación con las características necesarias para que allí funcione la bloquera municipal.


Que dicho contrato tendría un plazo de duración de tres años.

Que atento el vencimiento de dicho contrato y la necesidad del Municipio de seguir contando con el referido inmueble, es que se solicita a este cuerpo la autorización para renovar dicho Contrato.

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

Por lo expuesto el Intendente Municipal en uso de sus atribuciones remite para su tratamiento el siguiente:

  
MARIO T. DROVETTA  
SECRETARIO LEGAL Y TÉCNICO  
Municipalidad de Villa Gdor. Galvez

  
ALBERTO MIGUEL RICCI  
INTENDENTE  
Municipalidad Villa Gdor. Gálvez



# Municipalidad de Villa Gobernador Gálvez



## PROYECTO DE ORDENANZA

**ARTICULO 1:** Autorícese al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir un contrato de locación respecto del inmueble sito en calle Vélez Sarsfield N° 871 de la ciudad de Villa Gobernador Gálvez de acuerdo a los considerandos de la presente. Se autoriza asimismo al Departamento Ejecutivo Municipal a prescindir del Llamado a Licitación Pública y/o Licitación Privada y a celebrar el contrato de locación por contratación directa.

**ARTÍCULO 2:** El plazo de la locación se estipula en 3 (tres) años.

**ARTÍCULO 3:** Suscripto que fuere el mencionado Contrato se remitirá copia al Concejo Deliberante para su conocimiento.

**ARTÍCULO 4:** De forma.

**MARIO T. DROVETTA**  
SECRETARIO LEGAL Y TECNICO  
Municipalidad de Villa Gdor. Gálvez

**ALBERTO MIGUEL RICCI**  
INTENDENTE  
Municipalidad Villa Gdor. Gálvez



Villa Gobernador Gálvez, 23 de septiembre de 2024

Sr. Intendente Alberto Ricci


De mi mayor consideración:

Me dirijo a usted en mi calidad de locador del inmueble ubicado en calle Vélez Sarsfield N° 871 de esta ciudad, a fin de solicitar la actualización del canon locativo de mi propiedad, en la que se encuentra actualmente funcionando la adoquinera municipal, considerando que se acerca la fecha de vencimiento del contrato de locación vigente y a efectos de prever la continuidad de la relación contractual que une a ambas partes.

En virtud de lo expuesto, y en base a lo estipulado por la normativa vigente en materia de alquileres, solicito que el nuevo contrato contemple el monto actualizado, garantizando así una adecuación a las condiciones económicas actuales y al valor de mercado, teniendo en cuenta los cánones locativos de inmuebles de similares características (superficie en mts<sup>2</sup>, construcciones existentes, ubicación, etc).

En este sentido, cumplo en trasladarle mi pretensión que, como canon locativo inicial, considero ajustada a los parámetros arriba mencionados. Dicho monto asciende a la suma inicial de Pesos Millón Cien Mil Pesos (\$1.100.000), el que se actualizara cada tres (03) meses conforme el monto que arroje la aplicación del índice del IPC. Cabe destacar por último que el contrato mencionado comenzara a regir a partir del día 01 de octubre de 2024.

Agradeciendo desde ya la atención por Ud. dispensada en relación a este asunto, quedando a la espera de una resolución favorable, aprovecho la ocasión para saludarlo con especial atención. -

  
Resul Visinsky  
6067741



## CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre el Sr. **VISINSKIS RAUL ANTONIO**, argentino, D.N.I. N° 06.065.541, CUIT N° 20-06065541-4, domiciliado en calle Sanchez de Bustamante N° 219 de la ciudad de Rosario, provincia de Santa Fe, por una parte y en adelante llamada "LA LOCADORA", y la **MUNICIPALIDAD DE VILLA GOBERNADOR GALVEZ** representada por el Señor Intendente Municipal **Don Alberto Miguel Ricci** y el Señor Secretario de Hacienda **Lic. Walter Darío Natale**, con domicilio legal en calle Ing. Mosconi 1541 de ésta ciudad, por una parte, en adelante "LA LOCATARIA" manifestando ambas partes ser personas hábiles para contratar, se conviene en celebrar el presente CONTRATO DE LOCACION, el que se regirá por el Código Civil y Comercial de la Nación, las leyes aplicables y las siguientes cláusulas y condiciones a saber:

**ANTECEDENTES:** Que en fecha 28 de septiembre de 2024 se suscribió un contrato de locación entre "LA LOCADORA" y "LA LOCATARIA" que unió a ambos contratantes por un vínculo de 3 años.

Que dicha relación contractual tuvo por objeto la instalación de una planta para el funcionamiento de la Bloquera Municipal, lugar en el cual continua aun funcionando en la actualidad.

Que la firma del mencionado contrato de locación fue autorizada por ordenanza municipal nro. 2736/2020.

Que el contrato entre las partes se desarrolló con total normalidad habiendo cumplido con sus respectivas obligaciones oportunamente asumidas, por lo que es intención de ambas brindar continuidad a la relación contractual que los vinculó hasta la fecha.

**PRIMERO:** El Sr. VISINSKIS RAUL ANTONIO cede en locación un inmueble de su propiedad a la MUNICIPALIDAD DE VILLA GOBERNADOR GALVEZ mediante sus representados quienes aceptan de conformidad por así haber inspeccionado, ubicado en esta ciudad, sito en calle Vélez Sarsfield N° 871 de la ciudad de Villa Gobernador Gálvez. El cual consta de las siguientes especificaciones: mide 31.71 mts. de frente por 43,30 mts. de fondo cierra una superficie total de 1373,259 mts.2, techo parabólico, y comprende: "un galpón abierto, con techo de canalones y parte de chapa, acceso ripiado libre con puerta de ingreso, contrapiso parcial de hormigón, paredes de material, y "un



salón” de 10 mts. por 7,50 mts. aprox., con ambiente para oficina, cocina diaria con mesada .....

**SEGUNDO:** El LOCATARIO no podrá bajo ningún concepto ceder ni transferir este contrato, ni subarrendar total o parcialmente o cambiar su destino. El inmueble tendrá como destino principal la instalación y funcionamiento de una vibro prensa ARG – 3 (bloquera) para la construcción de adoquines de hormigón, entre otras actividades que requiera el municipio siempre dentro de un uso adecuado del inmueble.-

**TERCERO:** El plazo de vigencia de ésta locación se conviene en treinta y seis (36) meses, contados a partir del día 01/10/2024, venciendo indefectiblemente el día 30/09/2027, sin necesidad de intimación previa. No obstante, al vencimiento del plazo de la locación, las obligaciones del LOCATARIO continuarán rigiéndose por el presente contrato, hasta la desocupación total de personas y cosas del inmueble alquilado y cancelación de todo cuanto pudiera adeudar, sin que ello signifique novación, renuncia o reconducción tácita por parte de la LOCADORA. -----

**CUARTO:** El precio del alquiler mensual se pacta en la suma de **PESOS UN MILLON CIEN MIL (\$ 1.100.000)**, el que se actualizará trimestralmente conforme índice de precios al consumidor (IPC) que publica el INDEC. La falta de cumplimiento del canon locativo producirá la mora automática de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial y/o extrajudicial, permitiendo al locador entablar directamente la demanda de desalojo y cobro de pesos contra el locatario siguiendo las normas establecidas en la ley N° 23.091 y CC, responsabilizándose desde ya el locatario por los daños y perjuicios, capital, costos y costas y demás erogaciones que pudieren realizarse. -----

**QUINTO:** El pago del alquiler será efectuado por la TESORERIA MUNICIPAL. Los canones locativos se abonarán, del 01 al 10 de cada mes, mediante transferencia bancaria al CBU N° 2850843440094710994308, Caja de Ahorro N° 4-843-0947109943-0 del Banco Macro, a nombre del Sr. Visinskis Raúl Antonio, sirviendo la acreditación de la transferencia de recibo de pago del alquiler, sin perjuicio de la emisión de los comprobantes fiscales correspondientes. En caso que el LOCATARIO se atrasara en el pago del canon locativo, el pago de los intereses por mora será prioritario, quedando el LOCADOR

facultado a imputar en este rubro cualquier entrega de dinero que efectúe el LOCATARIO-

**SEXTO:** DEPOSITO EN GARANTIA: Se establece un depósito en garantía de Pesos Un millón cien mil (\$ 1.100.000.-), monto que será abonado con el pago del primer canon locativo correspondiente al mes de octubre de 2024. Sin perjuicio de ello, ambas partes convienen que el LOCATARIO abonará durante los primeros DIEZ meses de la relación contractual el 90% del monto correspondiente al canon locativo. -----

**SEPTIMO:** La falta de cumplimiento a cualquiera de las obligaciones pactadas en el presente contrato y especialmente el atraso en el pago de los alquileres en las fechas estipuladas constituirá en mora automáticamente y de pleno derecho a el LOCATARIO, por el simple transcurso del tiempo y sin necesidad de requerimiento o intimación judicial o extrajudicial alguna y facultará a la LOCADORA a dar por rescindido el presente contrato y exigir el pago de la deuda resultante con más honorarios y gastos.-----

**OCTAVO:** La falta de DOS (2) mensualidades de alquiler consecutivas hará incurrir en mora al LOCATARIO, la que se producirá de pleno derecho, sin necesidad de interpelación previa, quedando facultada la LOCADORA para dar por rescindido el presente contrato y entablar las correspondientes acciones por cobro de pesos, daños y perjuicios, y de desalojo.-----

**NOVENO:** Por habérselo tenido en cuenta en la formación del canon locativo y haber sido expresamente pactado por las partes en su negociación, son a cargo exclusivo del LOCATARIO, el pago en tiempo y forma de la totalidad de los gastos a cargo exclusivo del LOCATARIO, el pago de los servicios suministrados como Luz, Gas, Agua, Teléfono si lo hubiera, Impuestos (API) y TGI. En caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere la presente cláusula, la LOCADORA obtendrá la liquidación de las sumas adeudadas de los organismos pertinentes y podrá promover las acciones judiciales correspondientes para obtener su pago y con su importe cancelar la deuda. Asimismo, el LOCATARIO deberá contratar un seguro contra incendio, hechos fortuitos y/o fuerza mayor por contingencias que pudieran afectar el inmueble objeto del presente contrato.-----



**DÉCIMO:** El LOCATARIO se compromete a guardar y a hacer guardar la mayor compostura dentro del inmueble arrendado y no podrá tener en el mismo cosas que pudieran afectar la seguridad de las personas, objetos e instalaciones ni realizar actos que contraríen las normas vigentes. -----

**DÉCIMO PRIMERA:** El LOCATARIO dará inmediata cuenta a la LOCADORA de cualquier desperfecto que sufriera el inmueble arrendado permitiendo a la misma el libre acceso a cualquiera de las dependencias del mismo, cuando esta juzgue necesaria su inspección y permitirá la ejecución de todo trabajo o arreglo que sea necesario para su conservación o mejora, sin derecho a cobrar indemnización alguna. Son a cargo de la Municipalidad los gastos de conservación, mantenimiento y aseo del inmueble objeto del presente. El LOCATARIO se obliga a mantener el inmueble alquilado en buen estado de conservación, quedando acordado que todo arreglo, pintura, reparación de cualquier índole, será a su exclusivo cargo, eximiendo a la LOCADORA por el presente de todas las obligaciones que por tales razones pudieran corresponderle.-----

**DÉCIMO SEGUNDA:** Toda mejora que el LOCATARIO desee introducir en el inmueble locado deberá ser previamente autorizada en forma fehaciente por la LOCADORA y cederá en beneficio de esta una vez vencido el contrato, sin derecho a reclamo de indemnización alguna. Son a cargo exclusivo del LOCATARIO, el incremento de las tasas, servicios, contribuciones, multas y gastos de regularización.-----

**DÉCIMO TERCERA:** La LOCADORA no se responsabiliza por los daños y perjuicios que pudieran producirle al LOCATARIO y/o a sus familiares y/o a terceras personas y/o a sus bienes, las inundaciones, filtraciones, y/o desprendimientos provenientes de caños o techos o cualquier otro accidente, como hechos fortuitos o casos de fuerza mayor, producidos en el inmueble locado. -----

**DÉCIMO CUARTA:** Al vencimiento del contrato y por el solo transcurso del tiempo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, el LOCATARIO quedará constituida en mora por falta de entrega del inmueble locado a la LOCADORA, libre de todo ocupante y/o ocupación.-----

**DÉCIMO QUINTA:** La finalización del CONTRATO, por cualquier modalidad de extinción, se formalizará a través del “Acta de restitución del inmueble y entrega de llaves”, que se enviará dicho texto a las partes dentro de los tres (3) días previos a la entrega. En el acta se dejará constancia de la fecha y hora de entrega del inmueble locado, los nombres completos de los presentes en el acto, y el carácter de su intervención, se detallará el estado del inmueble locado y por último, se dejará constancia del estado de las obligaciones contractuales.-----

**DÉCIMO SEXTA:** La LOCATARIA, podrá rescindir el CONTRATO sin expresión de causa de forma anticipada una vez transcurridos los primeros SEIS (6) meses de locación, notificando su decisión con un (1) mes de anticipación. Si la rescisión se produce dentro del primer año del CONTRATO, se abonará en concepto de indemnización la suma de un (1) mes y medio de alquiler. Si hace uso de la opción resolutoria dentro del segundo o del tercer año, la indemnización será equivalente al importe de un solo mes de alquiler vigente. Transcurridos los primeros seis (6) meses de relación, si se notifica la decisión con una anticipación de tres (3) meses o más, no corresponde el pago de indemnización por rescisión anticipada. -----

**DÉCIMO SÉPTIMA:** Dentro de los últimos tres (3) meses del CONTRATO cualquiera de las partes puede convocar, mediante notificación fehaciente, a la otra a conversar sobre la renovación de la locación. El silencio de la LOCADORA, o su negativa a renovar la locación, habilitará al LOCATARIO a rescindir el CONTRATO de forma anticipada, sin necesidad de preaviso ni obligación de indemnizar a la LOCADORA. -----

**DÉCIMO OCTAVA:** Para lo relativo a este CONTRATO, las partes establecen los siguientes domicilios especiales, donde será válidas y eficaces todas las notificaciones: la LOCADORA en calle Sanchez de Bustamante N° 219 de la ciudad de Rosario, Santa Fe, el LOCATARIO en Mosconi 1541 de Villa Gobernador Gálvez. Las partes podrán modificar los domicilios constituidos notificando de modo fehaciente a la otra con quince (15) días de anticipación a su cambio.-----

**DÉCIMO NOVENA:** En caso de divergencia en el cumplimiento y/o interpretación del presente convenio las partes fijan la competencia de los Tribunales Provinciales de Circuito de la Villa Gobernador Gálvez, renunciando a cualquier otro fuero que pudiese corresponder, inclusive el Federal.-----



**VIGÉSIMO:** En cumplimiento a lo dispuesto por la normativa vigente, dentro de los treinta (30) días a partir de la firma del presente, la LOCADORA registrará el CONTRATO ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), en los plazos y condiciones que establezca dicho organismo. Asimismo el sellado de ley del presente contrato de locación será a cargo del LOCATARIO.....

**VIGÉSIMO PRIMERA:** Queda convenido que el LOCATARIO es responsable de la locación en todas sus consecuencias mediatas o inmediatas hasta tanto el inmueble sea reintegrado y recibido de conformidad por la LOCADORA y hasta tanto el LOCATARIO no adeude suma alguna por ningún concepto.....

**VIGÉSIMO SEGUNDA:** En los últimos treinta (30) días de la locación o de la rescisión del contrato, el LOCATARIO se compromete a permitir mostrar el inmueble locado a candidatos a inquilinos en horario diurno a convenir.....

**VIGÉSIMO TERCERA:** El presente contrato se considerará vigente desde el día 01 de octubre de 2024, a cuyos efectos la LOCATARIA se compromete a arbitrar las medidas necesarias a efectos de abonar en concepto de retroactivo el monto del canon correspondiente al mes correspondiente. ....

En prueba de conformidad, previa lectura y ratificación, se firman tres (3) ejemplares de un solo tenor y a un solo efecto en la ciudad de a los ..... del mes de ..... de dos mil veinticuatro.