

ANEXO I

CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre el Sr. NESTOR MIGUEL ANTONOVICH DNI: 14.905.774, CUIT N° 23-14905774-9 domicilio electrónico miguelantonovich@hotmail.com , y con domicilio en la calle 49 N° 794 de la ciudad de La Plata, Provincia de Buenos Aires, por una parte como "EL LOCADOR", y por la otra parte la MUNICIPALIDAD DE ADOLFO GONZALEZ CHAVES, CUIT: 30-99903659-3, domicilio electrónico subcom@gchavez.mun.gba.gov.ar y mariasusanasuarez@hotmail.com, y con domicilio en la calle Juan Elicagaray esquina Bartolomé Mitre, Adolfo González Chávez, provincia de Buenos Aires, en adelante el LOCATARIO, resuelven de común acuerdo formalizar el presente contrato de locación con las cláusulas y condiciones que a continuación se detallan:-----

PRIMERO Inmueble: El LOCADOR cede en alquiler al LOCATARIO y éste acepta de plena conformidad, el inmueble sito en Diagonal 73 N° 1632 de la Ciudad de La Plata Provincia de Buenos Aires, que el LOCATARIO lo recibe totalmente desocupado, libre de inquilinos, ocupantes y/o intrusos.-----

SEGUNDO Duración: El presente contrato tendrá una duración de treinta y seis (36) meses, comprendidos entre el día 1° del mes de Febrero del año 2023 hasta el día 31 del mes de Enero del año 2026. El plazo convenido tiene carácter de definitivo e improrrogable. El presente tiene carácter de convenio de desalojo para dicha fecha.-----

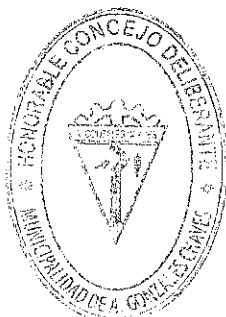
TERCERO Precio y ajustes: El alquiler mensual para el primer año, o sea para los doce (12) meses iniciales, será de PESOS DOSCIENTOS CINCUENTA MIL (\$250.000.-), pagaderos mediante transferencia bancaria directamente al LOCADOR, mes adelantado entre el 1 y el 10 de cada mes. Este valor de alquiler mensual se ajustará en forma anual para el segundo y tercer año, utilizando el índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPE), elaborado y publicado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).-----

CUARTO Modificaciones, responsabilidades y constitución de póliza seguro: El LOCATARIO no podrá realizar mejoras, modificaciones, ampliaciones, refacciones sin la autorización del LOCADOR dada por escrito y en este último caso, las mejoras que se introduzcan quedarán incorporadas definitivamente al inmueble en beneficio del LOCADOR. El LOCADOR no se responsabilizará por los daños y perjuicios causados por todo tipo de siniestros que pudieran producirse en el bien locado, ni responderá por las consecuencias directas o indirectas, mediatas o inmediatas, de caso fortuito o fuerza mayor o por hechos culposos y/o dolosos, accidentes de terceros, contra el bien locado o en perjuicio de los bienes del LOCATARIO y/o terceras personas, estas responsabilidades las asume expresamente y en forma integral el LOCATARIO, quien se encuentra obligado a entregar el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibió, haciendo el LOCATARIO expresa renuncia a reclamar daños y perjuicios de cualquier naturaleza. Al efecto el mismo queda obligado y comprometido para que en el término de dos días a partir de la presente constituya, un seguro integral contra todo riesgo en una compañía de primera línea, legalmente constituida, que proteja el inmueble locado y sus edificaciones linderas, dicha póliza deberá ser endosada a favor del LOCADOR.-----

QUINTO Pago de servicios: El LOCATARIO está obligado a pagar durante todo el plazo de la locación el consumo de corriente eléctrica, gas y el servicio sanitario (ABSA), así como todos los gastos atinentes a los mismos, los tres servicios antes mencionados estarán a nombre EL LOCADOR, debiendo EL LOCATARIO presentar mensualmente los comprobantes de pago de cada uno de los servicios. La falta de pago de cualquiera de los rubros enunciados, será considerada como falta de pago del alquiler, con sus mismos efectos y consecuencias.-----

Uso del inmueble: El LOCATARIO está obligado a destinar exclusivamente la unidad locada a VIVIENDA FAMILIAR, no pudiendo el LOCATARIO cambiar el destino, ni transferir, permutar o sub-alquilar, o dar en uso el bien locado, sea a título gratuito u oneroso, salvo autorización por escrito del LOCADOR. Queda prohibida la introducción en el inmueble de elementos que puedan acarrear perjuicios al bien o a las personas, así como la guarda de explosivos o inflamables, y colocar en la puerta, frente o cualquier otro lugar chapas y carteles. También está prohibido realizar cualquier acto o hecho que pudiera causar perjuicios o molestias al LOCADOR, a la propiedad o los vecinos. El

Karina Ulf-Moller
SECRETARIA
Honorable Concejo Deliberante
A. G. Chaves



Gustavo Checchia
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
A. G. Chaves

LOCATARIO declara que hará uso de lo arrendado para vivienda única y de ocupación permanente.-

SEXTO Estado del inmueble: El LOCATARIO declara conocer el estado en que se encuentra la propiedad locada y la recibe de plena conformidad en la situación en que se encuentra y se compromete a devolverla en buenas condiciones de uso e higiene, salvo los deterioros ocasionados por el uso racional y moderado de las cosas y por la acción natural del tiempo, que se obliga así misma a abonar el importe de los objetos o cosas que faltaren o que se hubieren roto y los daños ocasionados en la propiedad por culpa o negligencia de ésta y/o terceros. Los valores se considerarán al momento de la devolución del inmueble al LOCADOR. El mantenimiento y limpieza de todas las instalaciones del inmueble locado correrán por exclusiva cuenta del LOCATARIO, debiendo reintegrarlo al finalizar la locación, por vencimiento del término u otro motivo, en el mismo estado recibido, salvo desgastes causados por el transcurso del tiempo y buen uso. El LOCATARIO, se compromete bajo su exclusiva responsabilidad, a verificar y controlar durante la vigencia del presente contrato, el buen funcionamiento de los artefactos a gas y del sistema eléctrico. Es de su exclusiva responsabilidad verificar la inexistencia de pérdidas o fugas de gas y/o de monóxido de carbono. Declara conocer las medidas de seguridad (encendido, apagado, mantener correcta ventilación, etc.) respecto del manejo y utilización de los artefactos a gas y/o a energía eléctrica. Conoce el riesgo de su incorrecto uso y se hace responsable en forma personal y exclusiva de cualquier daño en las personas y/o bienes. EL LOCADOR se compromete a conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable al LOCATARIO. Se deja establecido que la propiedad se ha entregado recién pintada en su totalidad con pintura de primera marca color blanco, no pudiendo el LOCATARIO cambiar los colores. Una vez finalizado el presente contrato el LOCATARIO se compromete a entregarlo pintado en idénticas condiciones y con pintura de primera marca. En el inmueble quedan los objetos que se detallan a continuación, los que el LOCATARIO recibe en custodia, en buen estado de conservación y funcionamiento, comprometiéndose a devolverlos en las mismas condiciones: ACCESO: un juegos de llaves completos.

SÉPTIMO Impuestos: Los impuestos, tasas y contribuciones serán a cargo del LOCADOR. Se establece entre las partes que el sellado de ley del presente contrato será abonado en su totalidad por el LOCATARIO dentro de los quince (15) contados a partir de su firma. En caso de no hacerlo en dicho periodo, el LOCATARIO deberá abonar los intereses, multas y recargos correspondientes. En el supuesto caso que en el futuro los alquileres fueran afectados por el impuesto al valor agregado (IVA) o cualquier otro impuesto que tuviere relación con la locación, el LOCATARIO toma a su cargo en todos los casos el pago del impuesto y/o de cualquier otro que grave el arriendo ya sea de orden Nacional, Provincial y/o Municipal.

OCTAVO Inspecciones: El LOCATARIO se obliga a permitir al LOCADOR o a su representante, el ingreso a la unidad locada a fin de realizar inspecciones periódicas.

NOVENO Cancelación: El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el LOCATARIO si han transcurrido seis (6) meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al LOCADOR con al menos un (1) mes de anticipación. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al LOCADOR, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un (1) mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un (1) mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso. Salvo en contratos de inmuebles destinados a vivienda, cuando la notificación al LOCADOR se realiza con una anticipación de tres (3) meses o más, transcurridos al menos seis (6) meses de contrato, no corresponde el pago de indemnización alguna por dicho concepto. El alquiler se pacta por período de mes entero, y aunque el LOCATARIO se mudara antes de la finalización del mes, pagará íntegramente el alquiler del período completo.

DÉCIMO Falta de pago: La falta de pago de dos (2) meses de alquiler habilitará al LOCADOR a rescindir el contrato e iniciar acción de desalojo. Previo a ello, el LOCADOR debe intimar fehacientemente al LOCATARIO al pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo máximo de diez (10) días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, especificando el lugar de pago. La notificación remitida al domicilio denunciado en el contrato por el LOCATARIO se tiene por válida, aun si éste se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.

Cumplido dicho plazo o habiéndose verificado la extinción de la locación por cualquier motivo, el LOCATARIO debe restituir la tenencia del inmueble locado. Ante el incumplimiento del LOCATARIO, el LOCADOR puede iniciar la acción judicial de desalojo. Además de la falta de pago, independientemente de la acción de desalojo y cobro de alquileres y daños y perjuicios, el LOCATARIO se hará pasible de una multa del uno ciento (1) del monto mensual del alquiler en ese momento, por cada día de mora en los pagos, contados a partir del primer día del mes, y hasta la efectiva regularización de la mora. El LOCADOR podrá negarse a percibir el alquiler si no es satisfecho también el importe de la indemnización diaria que resulte del atraso de pago del alquiler. Correrán por exclusiva cuenta y cargo del LOCATARIO y/o de los garantes todos los gastos ocasionados por telegramas colacionados, cartas documento, confección de actas de escribano público, honorarios de abogados por trámites judiciales y/o extrajudiciales, e intimaciones que se le remitieran y cualquier otro que se produjera por causas que le fueran imputables. Se establece que los garantes tienen la facultad de restituir el inmueble locado al LOCADOR en tanto éste lo acepte y rescindir el contrato. A este efecto, el LOCATARIO acuerda a los garantes por este acto poder irrevocable para ello, hasta los tres años siguientes al vencimiento legal o convencional del contrato.

Consignación de llaves: En caso de consignación de llaves por parte del LOCATARIO, el alquiler registrará hasta el día en que el LOCADOR recupere judicialmente la tenencia efectiva y real de la propiedad. Las partes convienen que el cobro de toda suma adeudada como resultado de esta locación se tramite según las normas fijadas para el trámite del juicio ejecutivo. Si el LOCATARIO diera motivo por cualquier causa a que se le iniciase juicio de desalojo, se obliga a pagar desde la iniciación del juicio y hasta el momento en que el LOCADOR recupere la tenencia del inmueble el quince por ciento (15%) diario de alquiler mensual como indemnización además del alquiler pactado. La trasgresión por parte del LOCATARIO a cualquiera de las cláusulas del presente contrato, dará lugar a demandar la rescisión con indemnización de daños, pérdidas e intereses, sin perjuicio de las demás acciones judiciales que el mismo tuviere derecho a promover. Se deja expresa constancia, que si el LOCATARIO abandonara manifiestamente la propiedad objeto del presente contrato, el LOCADOR podrá opcionalmente acceder y tomar razón de su estado bajo acta notarial; si hubiere elementos ajenos realizar inventario y enviarlos a depósito por cuenta y cargo del LOCATARIO, y si eventualmente fuere necesario realizar reparaciones, efectuarlas con derecho a las reclamaciones a que hubiere lugar, pudiendo así disponer libremente del inmueble. En el caso en que el inmueble se encuentre desocupado, se establece que los garantes tienen la facultad de restituirlo al LOCADOR en tanto éste lo acepte y rescindir el contrato. A este efecto, el LOCATARIO acuerda a los garantes por este acto poder irrevocable para ello, hasta los tres años siguientes al vencimiento legal o convencional del contrato.

DECIMO PRIMERO Entrega del inmueble: Si vencido el plazo de locación del presente contrato, el LOCATARIO no entregare totalmente desocupado y en las mismas condiciones en que recibe el inmueble, este deberá abonar una multa diaria por cada día que transcurra hasta la efectiva entrega del bien, que se estipula en el tres por ciento (3%) diario calculado sobre el monto mensual del alquiler al momento del vencimiento. La entrega de las llaves de la propiedad deberá justificarla el LOCATARIO y/o fiador con documento escrito emanado del LOCADOR, no admitiéndose otro medio de prueba a tal efecto.

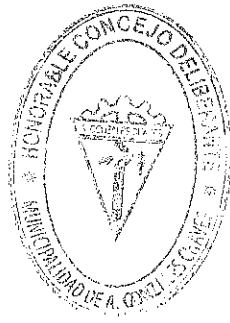
DECIMO SEGUNDO Garantía: Firman también el presente contrato de locación A) el Sr. **EDUARDO MARCELO SANTILLAN**, D.N.I. N° 16.336.943, N° de CUIL: 20-16336943-6, domicilio electrónico messantillan2000@yahoo.com.ar, con domicilio en la calle España 40, Adolfo González Chaves provincia de Buenos Aires y B) la Sra. **MARIA ANTONIETA PUCCI** DNI. N° 24.811.435, N° de CUIL: 27-24811435 -0, domicilio electrónico antonietapucci@gmail.com, con domicilio en la calle 34 N 28, La Plata, Provincia de Buenos Aires quienes garantizan el fiel cumplimiento del presente contrato con sus propios sueldos que bajo juramento dicen percibir como empleados: A) Municipalidad de Adolfo González Chaves, fecha de ingreso: 11/12/2009, agente:623/1, estructura programática: 1110101000-1-1-0, nomenclador: 01-01-99-01 Pers. Superior Intend. y además afectando el inmueble de su propiedad sito en la ciudad de La Plata, Provincia de Buenos Aires cuyos datos catastrales son los siguientes: Circunscripción: I, Sección: L, Manzana: 830, Parcela: 21, Sub parcela: 00-01, Partida: 2.148, Matricula: 60.994/1 según surge del certificado de dominio del Registro de la Propiedad N° 98 50735/4 con fecha 19/01/2023. B) Instituto Nacional de Servicios Sociales para Jubilados y Pensionados PAMI, Legajo: 67094, Categoría: Profa 45s1, Función: Jefa de departamento, Fechas de ingreso: 23/6/21. Los garantes declaran aceptar todas las cláusulas del presente contrato, en prueba de lo cual lo firman de conformidad, se constituyen en fiadores solidarios y principales pagadores, con expresa renuncia a los beneficios de división y excusión por el cumplimiento de todas las

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]
Karina Uff-Moller
SECRETARIA
Honorable Concejo Deliberante
A. G. Chaves



[Firma manuscrita]
R. Gustavo Checchia
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
A. G. Chaves

obligaciones contraídas en el presente contrato, garantizan igualmente el pago de los honorarios y gastos de los juicios que se promuevan contra el LOCATARIO por desalojo, posesión judicial, daños y perjuicios, desperfectos y cobros de alquileres. La fianza subsistirá aun vencido el término del contrato y hasta tanto el LOCADOR reciba lo arrendado debidamente desocupado y el LOCATARIO haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo, pagos de todos los servicios con sus remanentes, y no adeude suma alguna al LOCADOR, comprometiéndose los fiadores a pagar los alquileres a la simple presentación de los recibos si el LOCATARIO no lo hiciera en las fechas pactadas. Si el LOCATARIO se atrasara en el pago del alquiler, el hecho de no dar aviso a los fiadores ni demandarlo no importa prórroga del plazo al LOCATARIO ni al fiador ni extingue la fianza. Los garantes firman respondiendo con todos sus bienes y especialmente el que ofrecen en este acto, y se obligan a no vender, gravar, locar o disminuir la garantía de cualquier forma que fuera, sin aviso previo y consentimiento del LOCADOR, siendo causal de desalojo el incumplimiento de lo mencionado. Los fiadores renuncian a la inembargabilidad e inejecutabilidad prevista en el artículo 9° de la norma, según Ley 14.432 de la Provincia de Buenos Aires. Si el garante se desposeyera parcial o totalmente del inmueble dado en garantía o si de cualquier otro modo disminuyera su solvencia patrimonial, el LOCADOR podrá exigir al LOCATARIO se refuerce o reemplace a su satisfacción la garantía o fianza otorgada en el presente contrato. El incumplimiento por parte del LOCATARIO a suministrar nuevas o mejores garantías dentro del plazo de quince días de intimado a hacerlo, dará derecho al LOCADOR a declarar rescindido el contrato de locación y exigir su inmediata desocupación y reintegro del inmueble.

DECIMO TERCERO : Depósito El LOCATARIO entrega en este acto a favor del LOCADOR la suma en efectivo igual al valor de un mes alquiler mensual, o sea PESOS DOSCIENTOS CINCUENTA MIL (\$250.000.-) en concepto de depósito y en garantía de cumplimiento del presente contrato. Al momento de la restitución del inmueble locado, el LOCADOR devolverá al LOCATORIO el importe en efectivo, este último mediante la entrega de una suma equivalente al valor del último mes de alquiler mensual, una vez recibido el inmueble de total conformidad y previa presentación de todos los comprobantes de pago de las obligaciones detalladas en este contrato, como así también las tarjetas de cortes de los servicios de electricidad y de gas. Estos importes son para responder al pago de expensas comunes, facturas de gas, energía eléctrica, deterioros que se produzcan en el inmueble, objetos o cosas que faltaren o se hubieren roto cuando se entregare el inmueble, etc. En caso que se presenten dichas deudas al momento de restituir el inmueble locado, el LOCADOR podrá retener del depósito esos valores.

DECIMO CUARTO: Declaración bajo juramento: Los fiadores DECLARAN BAJO JURAMENTO de decir la verdad, que los recibos de sueldo que dan en garantía se encuentran libres de embargos y gravámenes, que no se encuentran inhibidos, y se comprometen a mantener este estado durante toda la vigencia de la locación.

DECIMO QUINTO: Jurisdicción: Los contratantes se someten para cualquier divergencia que pudiera surgir de la interpretación y aplicación del presente contrato, inclusive de la acción de desalojo, a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de La Plata, renunciando a todo otro fuero o jurisdicción que les pudiese corresponder. Para todos los efectos legales, los abajo firmantes constituyen domicilio especiales en los siguientes lugares: el LOCADOR en su domicilio particular; el LOCATARIO en el inmueble locado o en su domicilio electrónico dsubcom@gchaves.mun.gba.gov.ar y los garantes en el domicilio electrónico denunciado en la correspondiente cláusula de garantía del presente contrato de locación, donde serán válidas todas las notificaciones según el artículo 75 de la Ley 27551.