



Municipalidad de Mercedes
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



"40 años de la Gesta de Malvinas"

Mercedes (B), 26 de Septiembre de 2022.-

Al Señor

Intendente Municipal

Dr. Juan Ustarroz

S / D

Ref. a Exp. N°7415/2018-DE.-

De mi mayor consideración

Tengo el agrado de dirigirme al Señor Intendente Municipal, con el objeto de llevar a su conocimiento que éste H. Concejo Deliberante en la Sesión Ordinaria del día 26/09/2022, sobre tablas y por unanimidad sancionó la siguiente:

ORDENANZA N° 8915/2022

ARTÍCULO 1º.- Convalídase el contrato de Locación del inmueble ubicado en calle 29 N° 637 de la ciudad de Mercedes (B) destinado al funcionamiento de la Oficina de Empleo Municipal, suscripto entre el Señor Intendente de la Municipalidad de Mercedes (B) Juan Ignacio Ustarroz y el Señor Guillermo Juan Acuña Anzorena.-

A su vez autorizase al Departamento Ejecutivo a invertir la suma de pesos que determine el indice de Contrato de Locacion (ICL) elaborado por el Banco Central de la República Argentina.-

ARTÍCULO 2º.- Comuníquese, regístrese, dese al Digesto General, cumplido, archívese.-

Saludo al Señor Intendente Municipal, muy atentamente.-

CONTRATO DE LOCACION

PRELIMINAR: PARTES Entre el Sr. GUILLERMO JUAN ACUÑA ANZORENA, DNI: 8.335.252 - CUIT: CUIT: 20-08335252-4, con domicilio en calle 30 N° 585 de esta ciudad de Mercedes, por una parte y por la otra la Municipalidad de la Ciudad de Mercedes CUIT: 30-99908357-5, representada en este acto por el Señor Intendente Municipal Dr. JUAN IGNACIO USTARROZ DNI 26.576.790, con domicilio en calle 29 N° 575 de la Ciudad de Mercedes (B), en adelante denominados "Locador "y "Locatario" respectivamente, se celebra este *CONTRATO DE LOCACION*, sujeto a las cláusulas siguientes:

PRIMERA: OBJETO: 1- El Locador, da en locación al Locatario y este acepta un INMUEBLE de su propiedad, ubicado en calle 29 N° 637 de la Ciudad de Mercedes Nomenclatura Catastral: Circunscripción: I; Sección: B; Manzana: 173; Parcela: 3; U.F. 4, Partida Inmobiliaria 27.585, denominada en adelante "Unidad Locada".1.- El estado de la Unidad Locada es bueno, y al desocuparlo, esto es en cualquiera de las circunstancias previstas en el contrato, o a la finalización del mismo deberá el locatario devolver todo en el mismo estado recibido. El locatario afrontará el pago de los gastos de mantenimientos de la unidad, no así los originados por vicios estructurales de la propiedad, caso contrario responderá por los daños y perjuicios que involucran reparar lo averiado, reponer lo faltante, más los alquileres perdidos por el lapso insumido en reparaciones. Se deja constancia que el presente en prórroga de contratos anteriores suscriptos por las partes tiene vigencia desde 1º/10/2020 a 30/09/2022. Asimismo, el locador ha verificado y constatado el correcto estado del inmueble previo a la aceptación de la prórroga del citado contrato de locación.

SEGUNDA. DESTINO: 1- La Unidad Locada será destinada al funcionamiento de la Oficina de Empleo Municipal, no pudiendo alterarse este destino.- 2- Están prohibidas cualesquiera sublocaciones y/o transmisiones en general y a todo título, sean parciales o totales, transitorias o permanentes, gratuitas u onerosas el presente contrato de locación es intransferible y su trasgresión se



considerará especial causa de desalojo. Queda prohibido al locatario subarrendar total o parcial o dar el inmueble a préstamo así sea gratuitamente ni permitir su ocupación por terceros en ningún carácter. Caso contrario responderá pagando una Cláusula Penal de Pesos Quinientos (\$ 500) por día ante cada violación de esta. El locatario ocupará la propiedad locada con el destino indicado en esta cláusula, y no podrá cambiarlo ni hacer modificaciones de ninguna naturaleza sin consentimiento previo por escrito del locador. Las mejoras que el locatario hiciere quedarán a beneficio de la propiedad, sin tener derecho el locatario a reclamar reintegro de dinero por parte del locador. Tampoco podrá el locatario tener en la propiedad cosas que pudieran afectar la seguridad de las personas, ni objetos o instalaciones, ni realizar actos que contraríen las normas vigentes.-----

TERCERA. ALQUILER. El precio de la locación será a pedido del LOCATARIO y aceptado por EL LOCADOR de la siguiente manera: Los pagos serán por periodos anuales con las detalladas condiciones: el primer año, es decir desde el mes de octubre de 2022, el canon locativo anual ascenderá a la suma de \$ **440.000 (PESOS CUATROCIENTOS CUARENTA MIL)**. Dicho pago deberá formalizarse dentro de los 10 días de remitida la pertinente factura por parte del locador a la Tesorería Municipal, quien procederá dentro de dicho plazo a formalizar la transferencia. A partir del mes de octubre de 2023, y por los periodos siguientes de vigencia del contrato (2023/2024 y 2024/2025) se acordará el valor de la siguiente anualidad, la que se regirá por el ajuste/que determine el Índice de Contratos de Locación (ICL) elaborado por el Banco Central de la República Argentina. Dicho índice estará 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). Estas condiciones continuarán vigentes mientras subsista la actual Ley de Alquileres que rige en la materia. Se deja constancia que la base para el incremento locativo anual, en lo sucesivo, será el monto acordado para la anualidad anterior, en este caso la suma de \$ 440.000.-----

CUARTA. PLAZO. 1- El plazo total e improrrogable de este contrato, es de tres años, comenzando el día 1° de Octubre de 2022 y finalizando el 30 de Septiembre de 2025 sin obligación de avisar que fenece. 2- Al vencimiento del plazo el Locatario restituirá la Unidad Locada sin interpelación alguna, caso contrario como cláusula penal pagará al Locador la suma de Pesos Quinientos (\$ 500) por día, exigible por adelantado hasta la devolución de la Unidad Locada en perfectas condiciones, pactándose para su cobro el procedimiento judicial ejecutivo. 3- La cláusula penal por irrestitución de la unidad locada, es independiente de la obligación de pagar el alquiler y del derecho de accionar que tendrá el locador, singular o pluralmente por incumplimiento del locatario, sean por mora en el pago de alquileres, servicios o tributos. 4. Que "El LOCADOR", atento el fin específico que reviste el inmueble locado para el Municipio, dará preferencia al LOCATARIO para la instrumentación de un nuevo contrato, en caso de continuar la necesidad a idénticos fines del presente contrato.-----

QUINTA. INTERESES POR DEMORA. 1- Todo pago fenecido el plazo, devengará un interés acumulativo, en carácter punitorio, a tasa flotante y capitalización mensual, que se realizará juntamente con la fijación de la tasa el primer día hábil de cada mes, el interés aplicable será el doble del fijado, por el Banco de la Nación Argentina, o su reemplazante, en tasas activas para descubiertos en cuenta corriente. 2- Las tasas aplicables a cada período, serán las del mes inmediato anterior.-----

SEXTA. MEJORAS: 1- Queda prohibida toda modificación y/o mejoras voluntarias en la Unidad Locada. 2- Todas las reparaciones que sean necesarias para el mantenimiento de la propiedad son a cargo del locatario, excepto aquellas que fueren causadas por vicios estructurales de la cosa locada, siempre que no fueran originados por la conducta del locador o fuera a causa y/o responsabilidad de terceros por quien el locatario no deba responder.-----

SEPTIMA. DAÑOS. 1- El Locador no será responsable de los daños y perjuicios que se le produzcan (ocasionen) al Locatario o a terceros en sus

personas y/o en sus bienes por causa de accidentes, averías, cortocircuitos, derrumbes, desperfectos, deterioros, estragos, fallas, filtraciones, incendios, inundaciones, pérdidas, roturas de cualquier tipo, ya que el Locatario las toma a su cargo como riesgo propio, incluso el caso fortuito y la fuerza mayor, quedando liberado el locador de las obligaciones, conforme lo establecido en los Arts. 1.205 sptes. y ccdtes. del Código Civil y Comercial de la Nación. 2- Queda prohibido al locatario ingresar o depositar materiales contaminantes, inflamables, tóxicos y/o peligrosos en la Unidad Locada. VII. OTRAS CARGAS. 1- Serán a cargo exclusivo del locatario el pago del servicio de Energía Eléctrica, el alumbrado que se factura junto con el mismo, y el consumo de Agua corriente al ser instalados los medidores respectivos, además abonará los gastos de re-conexión y multas en caso de ser cortado o dado de baja algún servicio.-----

OCTAVA. DEMORA. El impago de los montos en la forma acordada dará derecho al Locador a incoar acción de desalojo, previa intimación a pagar la suma adeudada en el término de diez días corridos.-----

NOVENA. AUTORIZACION. 1- Queda autorizado el locador para visitar el inmueble en cualquier momento, previo aviso al locatario y en horario que determinen en conjunto. 2- Para el caso de abandono manifiesto del inmueble lacado, el locador podrá penetrar directamente en el ámbito con Escribano Público para tomar razón del estado del inmueble, debiendo realizar un inventario de las cosas del locatario, si las hubiere, pudiendo retirar las mismas a un depósito y continuar en la tenencia provisoria del bien hasta el pronunciamiento definitivo judicial.----

DECIMA. CONSTITUCION DE DOMICILIOS. Se constituyen como domicilios especiales y donde serán eficaces las notificaciones derivadas del presente contrato, sean extra o judiciales, los siguientes: a) El Locador en calle 30 N° 585 de Mercedes; b) El Locatario en Av. 29 N° 575 donde se darán por válidas y cumplidas todas las notificaciones practicadas.-----

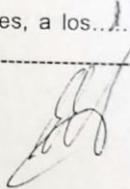
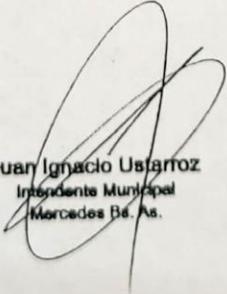


UNDECIMA. LITIGIOS. 1- Para el caso de litigio ambas partes y el fiador se someterán a la competencia judicial de los tribunales ordinarios de la Ciudad de Mercedes (B), renunciando a cualesquiera otras que pudiesen corresponderles. 2- También declinan el derecho procesal de "recusación sin expresión de causa" del Juez que deba atender en caso de litigio.-----

DECIMA SEGUNDA. ACTOS EXCLUSIVAMENTE ESCRITOS. 1- Las partes declaran y se obligan en forma definitiva e irrevocable y como condición indispensable de esta locación, que todos los actos entre ellas únicamente se perfeccionarán por escrito y ninguno en forma oral o verbal, de palabra o de hecho, vedando en especial cualesquiera prórrogas y/o nuevos contratos sobre esta unidad Locada, fuera de los escritos y firmados por las partes obligadas.---

DECIMA TERCERA. FIRMAS Y RECEPCION DE INSTRUMENTOS. Se firman tres juegos de ejemplares iguales del mismo tenor y a un solo efecto del presente contrato.

En la ciudad de Mercedes, provincia de Buenos Aires, a los...16... días del mes de septiembre de dos mil veintidós.-----

Juan Ignacio Ustarroz
Intendente Municipal
Mercedes Bé. As.