



Municipalidad de General Pueyrredon
2023

Decreto Firma Conjunta

Número:

Referencia: DECRETO EX-2023-00054128- -MUNIMDP-SDS

VISTO el expediente EX 2023-00054128-MUNIMDP-SDS, y

CONSIDERANDO:

Que mediante dichas actuaciones se tramita la locación del inmueble ubicado en Catamarca 2951, el cual será utilizado como sede de la Dirección de Políticas de Género.

Que por Decreto DECFC-2023-1298-MUNIMDP-INT se autorizó la contratación de mencionado inmueble.

Que en fecha 22 de junio 2023, la futura locadora propone incorporar modificaciones al modelo de contrato que como Anexo I es parte integrante de dicho acto administrativo.

Por todo ello, y en uso de las atribuciones que le son propias,

EL INTENDENTE MUNICIPAL

D E C R E T A

ARTÍCULO 1º.- Reemplázase el Anexo I del Decreto DECFC-2023-1298-MUNIMDP-INT, por el Anexo I con más el Inventario adjuntado como Archivo Embebido, que ambos forman parte integrante del presente.

ARTICULO 2º.- El presente Decreto será refrendado por la señora Secretaria de Desarrollo Social

ARTICULO 3º.- Regístrese, publíquese y comuníquese por medio de la Secretaria de Desarrollo Social.

ANEXO I

CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre la firma Quiles Hermanos SCC, CUIT n° 30-51601535-3, representado en este acto por la señora María Marta Valeria QUILES, D.N.I. N° 18.472.042, con domicilio legal en la calle Catamarca 2921 8° Piso de la ciudad de Mar del Plata, en adelante LA LOCADORA, por una parte y la Municipalidad de General Pueyrredón con domicilio en la calle Hipólito Irigoyen N° 1627, de la ciudad de Mar del Plata, en adelante LA LOCATARIA representada en este acto por funciones delegadas por el Decreto n° 916/2020 por la señora Secretaria de Desarrollo Social, Vilma Rosana BARAGIOLA, D.N.I. n° 18.507.140, convienen celebrar el siguiente Contrato de Locación conforme las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: Del Inmueble Locado: LA LOCADORA da en locación a LA LOCATARIA un inmueble de su exclusiva propiedad, ubicado en la calle Catamarca N° 2921, de nuestra ciudad, Nomenclatura Catastral Circ. 6 Secc D Mzna 274 c Parcela 6A Subp 13, que será destinado al funcionamiento de la Dirección de Políticas de Género de la Secretaría de Desarrollo Social en las condiciones con las instalaciones, artefactos y accesorios que se detallaron en el inventario especificativo que se firmó por separado, formando parte integrante e indivisible del presente contrato de locación.-

SEGUNDA: De la Duración de la Locación: El plazo de locación del contrato se conviene por el termino de TRES (03) años contados a partir del 1 de julio de 2023, venciendo en consecuencia el día 30 de junio de 2026 de pleno derecho y sin necesidad de interpelación y/o notificación judicial y/o extrajudicial alguna por parte de la LOCADORA. A los efectos de renovar la relación locativa y de acordar las nuevas condiciones del contrato, dentro de los últimos TRES (03) meses de la relación locativa, cualquiera de las partes puede convocar a la otra, notificándola de manera fehaciente, a efectos de acordar la renovación del contrato en un plazo no mayor a quince (15) días corridos. En el caso que la LOCATARIA opte por la prórroga del CONTRATO el valor locativo de esta prórroga será determinado por las partes en ese momento. A partir de los CIENTO OCHENTA (180) días de la firma del presente, podrá LA LOCATARIA rescindir el contrato, debiendo avisar LA LOCADORA en forma fehaciente, con TREINTA (30) días de anterioridad. Si LA LOCATARIA hace uso de dicha facultad en el primer año de vigencia del contrato, deberá abonar a LA LOCADORA la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

TERCERA: Del Valor Locativo: Las partes convienen el valor de la locación para el primer semestre en la suma de PESOS TRES MILLONES CIENTO VEINTE MIL (\$ 3.120.000.-), pagaderas en seis cuotas iguales y consecutivas de PESOS QUINIENTOS VEINTE MIL (\$ 520.000), por mes adelantado del 1º al 10 de cada mes, que se acreditará por transferencia bancaria, cuyo número de cuenta y titularidad deberá informar fehacientemente LA

LOCATARIA dentro de los cinco (5) días hábiles de la firma del contrato; o mediante la entrega de un cheque por el monto correspondiente a cada canon locativo. El precio de la locación se ajustará semestralmente utilizando el índice conformado por el promedio de variación entre el Índice de Precios al Consumidor (IPC), y la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estatales (RIPTTE), que será elaborada y publicada mensualmente por el Banco Central de la Republica Argentina (BCRA).

CUARTA: Del Destino del Inmueble: LA LOCATARIA destinará el inmueble locado para ser utilizado a la actividad administrativa municipal de la Dirección de Políticas de Género de la Secretaría de Desarrollo Social, estando expresamente prohibido darle cualquier otro uso o destino, sin previa autorización expresa y por escrito de la locadora.

QUINTA: Del Estado del Inmueble: LA LOCATARIA recibe el inmueble en buen estado de uso y conservación, el cual declara conocer por haberlo ocupado con anterioridad, dejándose expresa constancia de cualquier daño o deterioro en el inventario aludido en la cláusula primera, obligándose a hacer devolución del bien en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el desgaste natural producido por el uso normal de las cosas y de la acción del tiempo. LA LOCADORA se compromete a reparar los daños o deterioros existentes hechos constar en el inventario (reparación del techo del cielorraso, vidrio roto de la parte del frente del edificio) en el plazo improrrogable de treinta (30) días hábiles contados de la firma del presente, quedando facultada LA LOCATARIA a realizar las mismas en su defecto y a retener de los futuros alquileres los importes que demanden las mismas. Será por cuenta de LA LOCATARIA la reparación o reposición de los objetos que faltasen o se encuentren deteriorados al momento de la devolución de la propiedad a LA LOCADORA, siendo el precio de resarcimiento el de plaza al momento en que se haga entrega del bien locado.-

SEXTA: De las obligaciones de LA LOCATARIA: será por cuenta y orden de LA LOCATARIA: 1) Pago de los servicios de electricidad, gas natural, teléfono, tarifa por servicios sanitarios (Obras Sanitarias Sociedad de Estado), expensas comunes y/o cualquier otro servicio que LA LOCATARIA contrate, siendo responsabilidad de LA LOCATARIA la reposición de cualquiera de ellos en caso de corte de suministro por falta de pago o por cualquier otra razón imputable a LA LOCATARIA. Los servicios a cuyo pago se encuentra obligada LA LOCATARIA en la presente cláusula, una vez abonados por ésta deberán ser exhibidos mediante los comprobantes originales. La obligación de pago de dichas facturas será complementaria del pago de alquiler y se regirá por las mismas cláusulas, disposiciones y penalidades pactadas, por lo que su incumplimiento facultará a LA LOCADORA a solicitar la rescisión del contrato y los pagos de las indemnizaciones pertinentes. 2) Las reparaciones menores necesarias para el buen funcionamiento del inmueble, como ser canillas, timbres, cortinas de enrollar, tomacorrientes y llaves de luz, artefactos de luz, cerraduras, service anual de calefacción, (purga de radiadores, limpieza, etc), vidrios, etc., y cualquier otra rotura causada por las personas que habitan la casa o, por culpa, negligencia o mal uso de las mismas, 3) La obligación de no introducir reformas o innovaciones sin autorización previa por escrito de LA LOCADORA, excepto las referidas al cumplimiento de normativas vigentes, el que al termino del contrato podrá solicitar el inmueble sea reintegrado en su estado primitivo o bien beneficiarse con los cambios introducidos, sin resarcimiento alguno de su parte. Le esta prohibido a LA LOCATARIA efectuar agujeros o perforaciones en revestimientos de madera, cerámicos, azulejos, mayólicas, mármoles, por la imposibilidad de reponer los mismos; 4) La obligación de no sub arrendar, ceder, transferir, permutar, en todo o en parte, o a título gratuito u oneroso, el presente contrato, sin previa autorización de la locadora; 5) No oponerse a las inspecciones del inmueble que deba realizar la locadora y/o sus representantes, previa fijación de día y hora. La falta de cumplimiento del locatario de las obligaciones a su cargo, previa intimación fehaciente de la locadora para que en el termino de quince (15) días se subsane el eventual incumplimiento surgido, dará derecho a este a dar por rescindido este contrato sin más trámite, siempre y cuando el locatario no lo hubiese solucionado, y exigir el cumplimiento de lo pactado, en caso que así más le conviniera.

SEPTIMA: De las obligaciones de LA LOCADORA: Serán por cuenta de la locadora las reparaciones mayores del inmueble, como ser las rajaduras, filtraciones, sistema sanitario, eléctrico, o de calefacción, siempre y cuando los daños no hayan sido causados por culpa, negligencia o mal uso de LA LOCATARIA o de los ocupantes del inmueble. También será por cuenta de LA LOCADORA el pago de la Tasa de Servicios Urbanos, del Impuesto Inmobiliario de la Provincia de Buenos Aires y la obligación de declarar el contrato ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) conforme art. 16 de la Ley 27551. La falta de cumplimiento de LA LOCADORA a las obligaciones a su cargo, previa intimación fehaciente para que en quince (15) días se subsane el eventual incumplimiento surgido, dará derecho al locatario a dar por rescindido este contrato sin más trámite, siempre y cuando LA LOCADORA no hubiera solucionado el eventual incumplimiento surgido, o exigir el cumplimiento de lo pactado, en caso que así mas le conviniera.

OCTAVA: El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por la LOCATARIA en este contrato dará lugar a que la misma quede automáticamente constituida en mora, constituyendo causal de desalojo y rescisión de pleno derecho el presente contrato y sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial. Asimismo, la falta de pago del alquiler convenido facultará al locador a reclamar su pago con más los intereses pactados por la vía de ejecución de alquileres. Se acuerda expresamente que LA LOCADORA podrá resolver el presente contrato por el cambio de destino o uso irregular del bien locado, por la falta de conservación o su abandono, por la falta de pago de la prestación dineraria convenida durante dos períodos mensuales. En caso de mora en el pago del precio pactado, se deberá abonar un interés mensual equivalente a 1.5 veces la tasa activa que establece el Banco de la Provincia de Buenos Aires para sus operaciones de descuento a 30 días en pesos.

NOVENA: La entrega de las llaves de la propiedad, deberá justificarla LA LOCATARIA con documento escrito emanado de LA LOCADORA, no admitiéndose otra prueba. LA LOCADORA podrá demandar el desalojo judicial por vencimiento de término locativo y por la falta de restitución de la tenencia del bien locado. Dichas demandas lo son independiente de la obligación de pago del alquiler y del derecho de accionar que tendrá LA LOCADORA contra LA LOCATARIA fuera por mora en el pago de los alquileres, impuestos o cualquier otra obligación emanada del presente contrato. El hecho de que LA LOCATARIA continúe en el usufructo del bien locado luego del vencimiento del término convenido de entrega del bien y sin que se haya pactado prórroga de común acuerdo, no significa renovación de contrato ni tácita reconducción.

DECIMO: Se deja establecida la obligación de LA LOCATARIA de contratar un seguro de incendio en una compañía aseguradora de primera línea, cuya póliza sea endosada a favor de LA LOCADORA.

DECIMO PRIMERA: Para todas las cuestiones no previstas en el presente serán aplicables en forma supletoria el Código Civil y Comercial de la Nación y la Ley 27.551.

DECIMO SEGUNDA: El sellado fiscal de los ejemplares del presente será afrontado en un 50 % (cincuenta por ciento) por LA LOCADORA, quedando exenta LA LOCATARIA del 50 % (cincuenta por ciento) restante, acorde a lo normado por el Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires, 296 inc.1).

DECIMO TERCERA: De la no responsabilidad de LA LOCADORA: LA LOCADORA no tendrá responsabilidad ni indemnizará por daños y/o perjuicios que sufra el locatario en su persona o de quienes habiten o se encuentren transitoriamente en el inmueble o de las cosas muebles, por cualquier causa ajena a la responsabilidad de LA LOCADORA.

DECIMA CUARTA: Para todos los efectos legales emergentes de la interpretación y/o ejecución del presente

contrato, las partes constituyen domicilios legales en los sitios fijados “ut supra”, y domicilios electrónicos (la locataria: dl_desarrollosocial@mardelplata.gov.ar y la locadora: mmquiles@hotmail.com donde serán remitidas por válidas todas las notificaciones y diligencias que allí se efectivicen, y se someten a la Jurisdicción de los Tribunales Contenciosos Administrativos del Departamento Judicial de Mar del Plata, con renuncia a todo otro fuero o jurisdicción, inclusive el federal.

DE CONFORMIDAD, las partes firman un (1) ejemplar del presente, de un mismo tenor y a un solo efecto, en Mar del Plata, provincia de Buenos Aires, a los días del mes de de 2023.