



**Municipalidad de General Pueyrredon**  
2023

**Decreto Firma Conjunta**

**Número:**

**Referencia:** Decreto EX-2023-00106748- -MUNIMDP-SDS

---

**VISTO:** El expediente n° EX-2023-00106748- -MUNIMDP-SDS, y

**CONSIDERANDO:**

Que a través de las presentes actuaciones se tramita la contratación del inmueble ubicado en la Ruta n° 88 km 3 Unidad 8 por parte de la Municipalidad de General Pueyrredon.

Que el mencionado inmueble fue utilizado para el funcionamiento del depósito de mercaderías y servicios de logística para el Operativo Navideño del año 2022, y que el contrato del actual depósito de mercaderías vence durante el corriente ejercicio fiscal

Que el locador a Orden N° 2 propone un plazo de locación contractual de 36 meses.

Que a Orden N° 19 se gira la propuesta a la Comisión Permanente de Tasaciones para que justiprecie el valor locativo, quien estima como valor locativo mensual la suma de PESOS DOS MILLONES (\$ 2.000.000).

Que la Contaduría General a Orden N° 13 realiza el control de legalidad de acuerdo a lo establecido por la Ley Orgánica de las Municipalidades, haciendo lo propio la Dirección Dictámenes en el ámbito de su competencia a Orden N° 10, y por último, ha tomado intervención la Secretaría de Economía y Hacienda (Orden N° 15) dadas las implicancias presupuestarias del presente.

Que lo expuesto da conformidad a lo establecido en el artículo 156º, inc. 7) de la Ley Orgánica de las Municipalidades.

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

## **EL INTENDENTE MUNICIPAL**

### **D E C R E T A**

**ARTICULO 1º:** Autorízase la locación del inmueble ubicado en Ruta 88 km 3 Unidad 8 (Circunscripción 4 – Sección L – Fracción 8) con destino al funcionamiento del depósito de mercaderías de la Secretaría de Desarrollo Social, que se formaliza con la firma AGUAS MANSAS SA del Contrato que como Anexo I forma parte de la presente, conforme lo dispuesto en el artículo 156º, Inc 7) de la Ley Orgánica de las Municipalidades.

**ARTÍCULO 2º:** El término de la locación autorizada por el artículo 1º es de TRES (3) años a partir del 15 de agosto de 2023 al 14 de agosto de 2026.

**ARTICULO 3º:** Fíjase como valor locativo total del primer semestre la suma de PESOS ONCE MILLONES SEISCIENTOS DIECISEIS MIL (\$ 11.616.000.-) conforme las condiciones establecidas en la cláusula tercera del instrumento antes citado, con los ajustes semestrales conforme al Índice de Contrato de Locación –Ley 27.551 publicado por el Banco Central de la República Argentina.

**ARTICULO 4º:** El egreso que demande lo dispuesto en el presente deberá imputarse: a) Fin/Fun 1-3-0 Inc. 3 PP 2 Pp 1 Psp 0 Prog 01.00.00 Institucional 1110109000 FF 132 (Fondo de Inclusión Social) Tesoro Municipal UER 9 un importe de \$ 9.680.000 para el Ejercicio 2023 y de \$ 1.936.000 como Compromiso Diferido del Ejercicio 2024.

**ARTÍCULO 5º:** El presente Decreto será refrendado por la señora Secretaria de Desarrollo Social.

**ARTICULO 6º:** Regístrese, dese al Boletín Municipal, comuníquese, y para los efectos que correspondieren, y el control de las obligaciones contractuales la Secretaría de Desarrollo Social, la Contaduría General y la Tesorería Municipal.

## **ANEXO I**

### **CONTRATO DE LOCACIÓN**

Entre la firma **AGUAS MANSAS S.A.**, CUIT n° 30-71601221-9 representado en este acto por su Presidente la señora María Fernanda Coliva D.N.I. N° 24.040.898, con domicilio legal en la calle San Luis 1458 Piso 4° de la ciudad de Mar del Plata en adelante LA LOCADORA, por una parte y la **Municipalidad de General Pueyrredón**, con domicilio legal en la calle Hipólito Yrigoyen 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: EL LOCADOR da en locación al LOCATARIO un inmueble de DOS MIL (2.000.-) METROS CUADRADOS de su exclusiva propiedad, ubicado en la Ruta 88 km 3 Unidad 8 (Circunscripción 4 – Sección L – Fracción 8) de nuestra ciudad, que será destinado al funcionamiento de un depósito de mercaderías de la Secretaría de Desarrollo Social, en las condiciones de 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 (3) años contados a partir del 15 de agosto de 2023, venciendo en consecuencia el día 14 de agosto 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 (3) 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 al LOCADOR en forma fehaciente, con TREINTA (30) días de anterioridad.

**TERCERA:** Del Valor Locativo: Las partes convienen el valor de la locación para el primer semestre en la suma de PESOS ONCE MILLONES SEISCIENTOS DIECISEIS MIL (\$ 11.616.000.-), pagaderas en seis cuotas iguales y consecutivas de PESOS UN MILLON NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL (\$ 1.936.000.-), por mes adelantado del 15 al 25 de cada mes, el cual se realizará mediante transferencia bancaria. 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 (RIPTE), que será elaborada y publicada mensualmente por el Banco Central de la Republica Argentina (BCRA).

**CUARTA:** Si por cuestiones ajenas a las partes, provenientes de la macroeconomía, llega a desequilibrarse la ecuación económica financiera del contrato, las partes establecen de expreso y mutuo acuerdo un plazo de treinta (30) días hábiles para pactar nuevo precio locativo. Fenecido dicho plazo y en caso de no arribarse a un nuevo precio locativo, cualquiera de las partes podrá rescindir unilateralmente el contrato de manera automática cesando de pleno derecho todos los efectos contractuales, y sin nada que reclamarse con motivo de la rescisión.

**QUINTA:** Del Destino del Inmueble: LA LOCATARIA destinará el inmueble locado para ser utilizado a la actividad de depósito de mercaderías de la Secretaría de Desarrollo Social, estando expresamente prohibido darle cualquier otro uso o destino, sin previa autorización expresa y por escrito del locador.-

**SEXTA:** 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. EL LOCADOR se compromete a reparar los daños o deterioros existentes hechos constar en el inventario en el plazo improrrogable de quince (15) días hábiles contados de la firma del presente, quedando facultado el locatario a realizar las mismas en su defecto y a retener de los futuros alquileres los importes que demanden las mismas. Será por cuenta del locatario la reparación o reposición de los objetos que faltasen o se encuentren deteriorados al momento de la devolución de la propiedad al locador, siendo el precio de resarcimiento el de plaza al momento en que se haga entrega del bien locado.-

**SÉPTIMA:** De las obligaciones del LOCATARIO: será por cuenta y orden del locatario: 1) Pago de los servicios de electricidad, gas natural, teléfono, tarifa por servicios sanitarios, expensas comunes y/o cualquier otro servicio que el locatario contrate, siendo responsabilidad del LOCATARIO la reposición de cualquiera de ellos en caso de corte de suministro por falta de pago o por cualquier otra razón imputable al locatario, 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), 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 del locador, 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 al locatario efectuar agujeros o perforaciones en revestimientos de madera, cerámicos, azulejos, mayólicas, mármoles, etc., 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 del LOCADOR; 5) No oponerse a las inspecciones del inmueble que deba realizar el LOCADOR 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 del LOCADOR 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, o exigir el cumplimiento de lo pactado, en caso que así más le conviniera.

**OCTAVA:** De las obligaciones del LOCADOR: Serán por cuenta del LOCADOR 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 del LOCATARIO o de los ocupantes del inmueble. También será por cuenta del LOCADOR 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 del LOCADOR 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 el LOCADOR no hubiera solucionado el eventual incumplimiento surgido, o exigir el cumplimiento de lo pactado, en caso que así mas le conviniera.

**NOVENA:** 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.

**DECIMA:** El sellado fiscal de los ejemplares del presente será afrontado en un 50 % (cincuenta por ciento) por LOS LOCADORES, 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).

**DECIMA PRIMERA:** De la no responsabilidad del LOCADOR: EL LOCADOR 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 del LOCADOR.

**DECIMA SEGUNDA:** 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](mailto:dl_desarrollosocial@mardelplata.gov.ar) y el locador: [macayaprop@gmail.com](mailto:macayaprop@gmail.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, Provincia de Buenos Aires, con renuncia a todo otro fuero o jurisdicción, inclusive el federal.