

ORDENANZA N°: 6998/24.-

Ramallo, 05 de septiembre de 2024.-

VISTO:

El "Contrato de Locación", celebrado entre la **Municipalidad de Ramallo** y la Empresa **SBZ ARGENCORE S.A.**; y

CONSIDERANDO:

Que el objeto del presente contrato es el alquiler de una parte del inmueble, designado catastralmente como: Circ. I Secc. B - Mz 133 - Parcela 8 "A" Partida Inmobiliaria 087-1393, ubicado en Avda. Mitre N° 1138 de la ciudad de Ramallo, para el uso exclusivo de la Oficina de Subsecretaría y Observatorio de Seguridad;

Que en virtud de lo expuesto, resulta necesario dictar el pertinente instrumento legal, mediante el cual se refrende el Contrato de Locación;

POR ELLO, EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES, SANCIONA CON FUERZA DE;

ORDENANZA

ARTÍCULO 1°) Refrédase en todos sus términos el "Contrato de Locación", suscripto entre la Empresa "SBZ ARGENCORE S.A.", representado en este acto por el Sr. Pedro Guillermo AGOTEGARAY D.N.I. N° 11.646.044 y la Municipalidad de Ramallo, representada por el Sr. Intendente Municipal, Mauro David POLETTI - D.N.I. No 23.607.992, suscripto el 1° de julio de 2024, y que como ANEXO I se incorpora al cuerpo legal de la presente.

ARTÍCULO 2°) Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.


CRISTIAN ALEJANDRO MANSILLA
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE




GABRIEL ADRIAN LESCANO
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

CONTRATO DE LOCACIÓN

En la ciudad de Ramallo, Pcia. De Buenos Aires, el día 01 del mes de Julio de 2024, entre **S B Z ARGENCORE S.A** con domicilio real en la calle Lavalle 1619, 1° piso, Depto. G, Capital Federal, representada según poder que exhibe por el Sr. **PEDRO GUILLERMO AGOTEGARAY DNI. 11.646.044** domiciliado en la calle Velázquez 1140 de la ciudad de Villa Ramallo, en adelante dice llamarse **LOCADOR** por una parte, y por la otra parte **MUNICIPALIDAD DE RAMALLO**, representada en este acto por su intendente el Sr. **MAURO DAVID POLETTI DNI. 23.607.992**, domiciliado en la calle Rafael Obligado 2404, de la ciudad de Ramallo, de la ciudad de Ramallo, que en adelante dice llamarse **LOCATARIA**, celebran el presente **CONTRATO DE LOCACIÓN**, el que se registrá por las siguientes cláusulas y condiciones. -----

PRIMERA: El **LOCADOR** da en Locación y el **LOCATARIO** toma en igual carácter, de exclusiva propiedad del primero, parte de una propiedad, designado catastralmente como: Circ. I, Secc. B, Manzana 133, Parc. 8A, Partida Inmobiliaria 087-1393 ubicado en Av. 1138, compuesto por: un local de venta con vidriera, rejas y baño. Se deja constancia que **EL LOCATARIO** ha visitado el inmueble y lo acepta en plena conformidad en el buen estado en que se encuentra, desligando de toda responsabilidad al **LOCADOR**. Dejando constancia que el inmueble se encuentra desocupado, en buen estado de uso y conservación, como también funcionando todos los elementos que lo componen, habiéndolo visitado el **LOCATARIO** en el presente. -----

SEGUNDA: El alquiler se fija en la suma de Pesos **DOSCIENTOS MIL (\$200.000)** mensuales. Este valor se ajustará, por haber sido acordado entre las partes, **SEMESTRALMENTE**, utilizando a tal efecto un 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 (RIPTE), elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA); pagaderos mensualmente por adelantado de día 1° al 10 de cada mes. Vencido este plazo el Locatario incurrirá en mora de manera automática y será pasible de una multa diaria de pesos **OCHO MIL (\$8.000)** por cada día de retraso en el pago del canon



locativo. Además, el Locador podrá dar por resuelto este contrato y solicitar el inmediato desalojo, sin perjuicio de las restantes acciones legales que le correspondan.

TERCERA: Los alquileres serán depositados por mes adelantado del día primero al diez de cada mes, BBVA, CBU. 0170210320000002657741, a nombre del Sr. Manuel Roberto Agotegaray. Se conviene que el precio de la Locación es por mes completo por lo que el LOCADOR no está obligado a recibir ni a devolver fracciones por días incumplidos de la Locación. -----

CUARTA: La duración del presente contrato será de veinticuatro meses (24), a partir del día 01 de Julio de 2024, venciendo en consecuencia el día 30 de Junio de 2026.-----

QUINTA: Queda debidamente aclarado que el LOCATARIO destinará el bien locado para "USO EXCLUSIVO PARA OFICINA DE SUB SECRETARIA Y OBSERVATORIO DE SEGURIDAD" no pudiendo cambiar dicho destino, salvo en forma expresa y por escrito al LOCADOR, con la conformidad de este. El LOCADOR se hará cargo de todas las tasas, servicios e impuesto excepto los de gastos de energía eléctrica y ABL que correrán por cuenta exclusiva del LOCATARIO. Además de dichos gastos pactados serán por cuenta de EL LOCATARIO, los de mantención del inmueble (arreglo de cañerías, artefactos, instalaciones eléctricas, etc..) los deterioros provenientes del mal uso, uso abusivo y los causados por terceras personas, sea su ingreso querido o no.-----

SEXTA: Los servicios a abonar por el LOCATARIO forman parte integrativa del presente contrato y deberán ser entregados en su totalidad, pagos, cada mes, al LOCADOR mientras dure la locación y/o la desocupación del inmueble locado; si el LOCATARIO así no lo hiciere, incurrirá en mora automática no pudiéndosele cobrar los alquileres hasta tanto no cumpla con lo expresado anteriormente, debiendo además abonar hasta su cumplimiento los intereses punitivos y compensatorios debidamente pactados sobre la locación mensual.

SÉPTIMA: Le queda prohibido a el LOCATARIO transferir, subarrendar, ceder el presente total y/o parcialmente y/o cualquier otra cosa que pueda alterar la relación contractual del mismo. Es a cargo de el LOCATARIO las tramitaciones que demande la conexión de energía eléctrica, etc. El LOCATARIO se comprometen a entregar el bien locado con las mejoras efectuadas sobre el mismo, previamente autorizadas por escrito por el LOCADOR, no pudiendo

condiciones en c
estado de us
desocupar:
acción
pr

licitar el
responder. -
del día
1, a
'a

condiciones en que se encuentra dejándose constancia que el mismo está en perfecto estado de uso y mantenimiento, debiéndolo devolver al finalizar el contrato y/o desocupación en las condiciones en que lo recibe, salvo el desgaste del uso normal y/o acción del tiempo. El LOCADOR no se hace responsable de los vicios ocultos de la propiedad. -----

OCTAVA: El impuesto a los sellos que grave el presente contrato correrá por cuenta exclusiva de los LOCATARIOS en su totalidad pactado de común acuerdo en este acto.-----

NOVENA: Se deja constancia que la falta de un mes de pago de alquiler y/o el atraso por dos veces del pago de la locación hará incurrir en mora automática de pleno derecho y sin necesidad de notificación alguna a los LOCATARIOS, pudiendo el LOCADOR rescindir automáticamente este contrato y solicitar la desocupación del inmueble mediante la acción judicial respectiva, sin perjuicio además del cobro de la multa que se establece por mora en la cláusula décima, a partir del momento del incumplimiento y hasta que el LOCADOR recupere el inmueble en el estado en que fuere pactado, entregado y/o le fuere abonado el total de lo adeudado. Al término de la locación los LOCATARIOS deberán devolver el inmueble sin excusas, demoras, totalmente desocupado de personas y/o cosas y en el estado en que fuere locado. Si así no lo hicieren se conviene en este acto que los LOCATARIOS abonarán a la LOCADORA en concepto de indemnización, por ocupación ilegítima, por cada mes que se excedieran de dicho término, el triple del importe alquiler de dicha fecha, más valor locación por ocupación, sin que ello se entienda como una prórroga o una continuación del contrato, y hasta que el LOCADOR recupere el inmueble a su entera satisfacción, y sin perjuicio de iniciar las acciones legales que correspondan.-----

DECIMA: También se conviene que por el atraso del pago del alquiler acarreará la mora de los LOCATARIOS, esta facultará al LOCADOR al cobro de un interés mensual compensatorio del dos con cinco por ciento (2,5%) y un interés punitivo del cinco por ciento mensual (5%). Sin perjuicio de ello será facultad del LOCADOR accionar judicialmente contra los LOCATARIOS. En tales supuestos se establece que los intereses se capitalizaran mensualmente, además del pago del alquiler correspondiente. -----

DECIMA PRIMERA: GARANTÍAS; El Sr. NESTOR OSCAR VERGARA DNI. 25.768.157, domiciliado en la calle Buenos Aires 1375 y el Sr. FABIO MIGUEL

supuestos se establece que los intereses se capitalizaran mensualmente, además del pago del alquiler correspondiente.-----

DECIMA PRIMERA: La locataria podrá rescindir este contrato pasado los seis primeros meses, pagando una indemnización de un mes y medio de alquiler antes del año, y si fuera pasado ese lapso, la indemnización será de un solo, debiendo ser notificada fehacientemente al locador con una anticipación de 30 días de mes entero a la fecha que se decida rescindir el contrato entregar el inmueble.-----

DECIMA SEGUNDA: El locador no se responsabiliza de los daños que pudiera sufrir la propiedad por causa pertinentes a la locataria, como tampoco se responsabiliza de los daños que pudiera ocasionar la propiedad a la locataria, familiares, clientes o terceros, por cualquier causa o circunstancia.-----

DECIMA TERCERA: Para todos los efectos legales y consecuencias del presente, las partes se someten a los Tribunales Ordinarios de la ciudad de San Nicolás de los Arroyos, Pcia. de Buenos Aires, renunciando a cualquier otro fuero y/o jurisdicción que les pudiera corresponder e incluso el Federal, constituyendo sus respectivos domicilios para tales efectos, en los mencionados anteriormente. -----

Previa lectura y ratificación firman las partes en un todo de acuerdo, DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en esta ciudad de Ramallo Pcia. de Buenos Aires, en fecha indicada al comienzo. -----



MAURO DAVID POLETTI
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE RAMALLO