



ORDENANZA N° 2583/19

VISTO:

El Contrato de Locación celebrado entre el Intendente Municipal Sr. Omar Albanese y la Sra. Gladys Haydee Linares, en referencia a un inmueble para ser utilizado como Centro de Cuidados y Desarrollo Infantiles;

Y CONSIDERANDO:

Que la finalidad de la locación, es llevar a cabo las políticas de fomento a la contención e inclusión de la niñez a la educación, en todo el ámbito de nuestra ciudad.

Que el inmueble en cuestión se encuentra situado en calle Don Orione N° 180, barrio Parque Luján, ocupando, de este modo, un punto estratégico de nuestra ciudad a donde van a converger, aparte de los niños del citado barrio, los de barrio Los Vascos, El Cedro y zonas aledañas;

Por todo ello:

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE RÍO CEBALLOS SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

Art. 1º) CONVALÍDESE el Contrato de Locación celebrado entre el Intendente Municipal, Sr. Omar Albanese y la Sra. Gladys Haydee Linares D.N.I. 14.640.871, el cual forma parte integrante de la presente Ordenanza.-

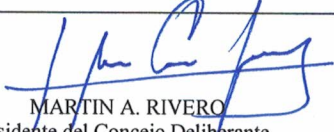
Art. 2) DISPÓNGASE que el Departamento Ejecutivo Municipal arbitre los medios necesarios a los fines de ejecutar el acuerdo celebrado.-

Art. 3) COMUNÍQUESE, Publíquese, pase al Registro público y archívese.-

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE RÍO CEBALLOS,
EN SESIÓN ORDINARIA 4ta., DE FECHA 27 DE FEBRERO DE 2019,
CONSTANDO EN ACTA N° 1803.-**


ENRIQUE PAZ
Secretario del Concejo Deliberante
Ciudad de Río Ceballos




MARTIN A. RIVERO
Presidente del Concejo Deliberante
Ciudad de Río Ceballos

CONTRATO DE LOCACION COMERCIAL

Entre la **Linares, Gladys Haydee, D.N.I. N° 14.640.871**, con domicilio real en calle Virgen de Itati N° 489, de la ciudad de Río Ceballos, provincia de Córdoba, por una parte llamado LOCADORA, por una parte llamado LOCADOR, y por la otra la **MUNICIPALIDAD DE RIO CEBALLOS, CUIT N° 30-66841395-8**, representado en este acto por el Sr. **Omar Antonio ALBANESE, DNI N° 13.031.903**, en carácter de Intendente, según se acredita con Resolución N° 27/2015, de fecha 26 de Octubre del 2015, con domicilio en Av. San Martín N° 4413, de la ciudad de Río Ceballos, Provincia de Córdoba, llamado LOCATARIO, se ha convenido celebrar el presente **CONTRATO DE LOCACION** sujeto a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: El LOCADOR, cede en locación el inmueble sito en calle Don Orione N° 180, B° Parque Lujan de la ciudad de Río Ceballos, Provincia de Córdoba y que consta de: **Garage** con portón metálico de chapa y vidrios, escalera de madera con baranda a planta baja donde se llega a un **dormitorio** sin placar. Salida al patio.

Ingreso a living comedor, con mueble empotrado de madera de Algarrobo, pasillo con salamandra, **cocina** con aparato marca Renacer de 2 hornallas y horno, termotanque marca Drean de 50 litros.

Baño completo con ventana dormitorio con placard, comedor con ventana, **Cocina 2** con artefacto marca Orbis de 4 hornallas y horno, calefón marca Ecotermo.

Baño 2: baño completo con ventana.

Salida al patio por puerta que da a escalera. **Otra habitación** que se encuentra y tiene salida al patio. **Habitación lavadero** con calefón tipo Sosa, Baño de servicio. **Quincho con asador, depósito. Tubo de gas de 45 kg y regulador.-**

Todas las aberturas, internas y externas están pintadas con sintético mate. El inmueble se encuentra pintado con Látex de color blanco y los pisos, todos con zócalo, todo completo y sano.

Se entregan un juego con una (1) llave de la puerta de reja y una (1) llave de la puerta de ingreso principal del inmueble.-

SEGUNDA: DESTINO DEL BIEN LOCADO: El inmueble objeto de la locación será utilizado exclusivamente por el LOCATARIO para la instalación de una GUARDERIA INFANTIL absoluta y exclusivamente. Están prohibidas las sublocaciones y/o transmisiones en general y a todo título, sean parciales o totales, transitorias o permanentes, gratuitas u onerosas y también están vedado la mutación del destino, el uso irregular o falta de conservación del inmueble locado como así también el abandono del mismo. En caso de configurarse estas violaciones, el LOCADOR resolverá la contratación.

El LOCATARIO reintegrará el inmueble en similar estado al recibido, salvo desgastes causados por el buen uso y el transcurso del tiempo, caso contrario responderá por los daños y perjuicios que involucren reparar lo averiado, reponer lo faltante, con más los alquileres perdidos, por el lapso de tiempo insumido en reparaciones.



TERCERA: PLAZO: El término total e improrrogable del contrato de locación será de TREINTA Y SEIS (36) meses a contar del día Primero (1) de MARZO de 2019 con vencimiento el día Veintiocho (28) de Febrero de 2022, sin obligación de notificar que fenece. Al vencimiento del plazo el LOCATARIO deberá restituir el inmueble conforme los términos del presente contrato, como así también entregar los comprobantes de baja del servicio de EPEC y acreditar la cancelación de los consumos hasta la fecha de dicho pedido. En caso contrario el LOCADOR podrá negarse a la recepción del mismo y la mora se producirá de pleno derecho. Al vencimiento de este contrato, se considerará que el LOCATARIO continúa en ocupación material de la propiedad y con las responsabilidades del caso, mientras el LOCADOR no le otorgue fehacientemente su conformidad con el estado del bien locado, con la constancia de devolución de las llaves del mismo y de que la propiedad ha sido restituida de conformidad a lo establecido en la cláusula Primera y cumplimentado lo mencionado con relación a los servicios. Mientras el LOCADOR no dé su conformidad, el LOCATARIO permanecerá obligado a todas las cláusulas y obligaciones de este contrato, incluido el pago del alquiler del tiempo que fuere transcurriendo, sin perjuicio de cualquier otra medida a que hubiere lugar por derecho y no implicando tales pagos derecho alguno a favor del LOCATARIO más allá del vencimiento del presente contrato.—

CUARTA: Queda convenido libremente entre las partes como precio total de la locación, la suma de PESOS CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHENTA, (\$ 499.080,00.-) importe que será abonado de la siguiente manera: Los primeros seis meses, es decir desde el 01 de MARZO de 2019 hasta el día 31 de AGOSTO de 2019, la suma de PESOS NUEVE MIL QUINIENTOS, (\$ 9.500,00) por cada mes de locación, por cada uno de los segundos seis meses, es decir, desde el 01 de SETIEMBRE de 2019 hasta el día 29 de FEBRERO de 2020, la suma de PESOS DIEZ MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO, (\$ 10.925,00.-) por cada mes de locación, los terceros seis meses, es decir desde el 01 de MARZO de 2020 hasta el día 31 de AGOSTO de 2020, la suma de PESOS DOCE MIL QUINIENTOS VEINTICINCO, (\$ 12.525,00.-) por cada mes de locación, los cuartos seis meses, es decir desde el 28 de FEBRERO de 2021 hasta el día 31 de AGOSTO de 2021, la suma de PESOS CATORCE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA, (\$ 14.450,00.-) por cada mes de locación, los quintos seis meses, es decir desde el 01 de SETIEMBRE de 2021 hasta el día 28 de FEBRERO de 2022, la suma de PESOS DIECISEIS MIL SEISCIENTOS VEINTE, (\$ 16.620,00.-) por cada mes de locación, y los últimos seis meses, es decir desde el 01 de MARZO de 2022 hasta el día 31 de AGOSTO de 2022, la suma de PESOS DIECINUEVE MIL CIENTO VEINTE, (\$ 19.120,00.-) por cada mes de locación.-----



QUINTA: El pago del alquiler deberá efectuarlo el LOCATARIO por mes adelantado, del 1 al 10 de cada mes en el domicilio fijado por el mismo en Av. San Martín N° 4413, de la ciudad de Río Ceballos, Provincia de Córdoba, quedando entendido que el mero vencimiento del plazo fijado para el pago mensual hará incurrir al LOCATARIO en mora de pleno derecho, facultando al LOCADOR a aplicar un recargo o interés punitivo del Cero Veinticinco por ciento (0,25%) por cada día de demora, sin perjuicio de otras acciones que pueda iniciar el LOCADOR por incumplimiento por parte del LOCATARIO. Se establece que el LOCADOR no tendrá la obligación de percibir las sumas adeudadas si éstas no son acompañadas por las multas

establecidas precedentemente. El LOCADOR designa en este acto al Corredor Sergio Marín con el domicilio fijado ut-supra y a Beatriz Soria con domicilio en calle Corro N° 14 - 2do. Piso, dpto. A, Te: 0351 - 421-8625, e-mail soria bea@hotmail.com, como administradores del cumplimiento de lo establecido en el presente contrato de locación, facultándolos a realizar en forma indistinta, la cobranza de los alquileres, recargos por mora, rescisión de contrato y toda otra gestión relacionada con el mismo.-----

SEXTA: El alquiler se pacta por períodos de mes entero y aunque el LOCATARIO se mudara antes de finalizar aquel, pagará íntegramente la merced locativa correspondiente al mismo. Serán a cargo exclusivo del LOCATARIO: a) las tasas y/o tributos, sean municipales, provinciales o nacionales, que gravaren la unidad locada, b) las tasas o consumos, por servicios de agua corriente, desagües, electricidad y la reposición del tubo de 45 kg. de gas envasado. Con relación al servicio de EPEC, deberá solicitar y registrar a su nombre, dentro de los diez días de firmado el contrato y deberá entregar o al LOCADOR los comprobantes que así lo acrediten como así también acreditar el pago de los consumos a lo largo de la relación locativa. Todas las cargas mencionadas, subsistirán hasta que el LOCATARIO restituya la unidad locada con la conformidad del LOCADOR. Queda establecido que el LOCADOR no está obligado a recibir el pago del alquiler si el LOCATARIO no da cumplimiento a la obligación establecida precedentemente, ya que los rubros allí comprendidos se consideran como parte del precio de la renta y serán ejecutados en la misma acción que se incoa por los alquileres adeudados.-----

SEPTIMA: El LOCATARIO declara haber visitado el inmueble, recibiéndolo en buen estado de conservación e higiene, totalmente revocado, pintado al látex blanco, con sus pisos, aberturas metálicas, herrajes, cerraduras, todos los vidrios, instalaciones de agua, electricidad, gas, desagües, artefactos sanitarios, etc. todo en perfectas condiciones y en funcionamiento, debiendo mantenerlo durante la locación y entregarlo a su vencimiento al LOCADOR en igual estado a los de su recepción, siendo a su exclusivo cargo las reparaciones de todos los desperfectos ocasionados en artefactos, accesorios y demás de la propiedad, así como el arreglo de revoques y pintado los muros con látex color BLANCO primera marca y las aberturas con sintético mate de igual calidad, estableciéndose expresamente que el LOCADOR se reserva el derecho de designar el pintor siendo la mano de obra y materiales descriptos, a cargo del LOCATARIO.-----

El LOCATARIO deberá presentar al LOCADOR o su representante dentro de los primeros quince (15) días de esta locación, un detalle de las observaciones que considere necesarias para su constancia.-----

OCTAVA: Daños: El LOCADOR no responderá por los daños y perjuicios que sufra el LOCATARIO o terceros en sus personas y/o en sus bienes por causa de accidentes, averías, catástrofes, cortocircuitos, corrosión, derrumbes, deflagraciones, desperfectos, deterioros, estragos, explosiones, fallas, filtraciones, humo, humedades, imperfecciones, incendios, inundaciones, pérdidas, roturas, de cualesquier tipos, incluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor, ya que el LOCATARIO lo asume como riesgo propio, quedando liberado el LOCADOR de las obligaciones de los artículos 1200 a 1204 del Código Civil y Comercial.-----



NOVENA: Mejoras. 1.- El LOCATARIO no podrá efectuar en el inmueble, modificación, alteración o innovación y/o mejoras voluntarias así fueren necesarias y/o urgentes, sin previo aviso y consentimiento expreso y por escrito del LOCADOR. Se deja desde ya establecido que el LOCATARIO libera al LOCADOR del pago de cualquier mejora y las toma a su exclusivo cargo y las dejará en beneficio de la unidad locada sin indemnización, desde el momento mismo de su construcción o incorporación. Asimismo, cualquier reforma o modificación que realizare el LOCATARIO, así fueren necesarias y/o urgentes, sin la autorización correspondiente del LOCADOR, podrá correr igual suerte o podrá ordenarse la demolición o reconstrucción a costa del LOCATARIO, todo ello sujeto a voluntad del LOCADOR y siempre sin derecho a indemnización alguna. 2.- El LOCATARIO que dispusiera el arreglo de una avería que aconteciera originado en la calidad o defecto de la unidad locada, renuncia al derecho de repetición contra el LOCADOR de lo abonado, si lo hace en forma inconsulta y sin autorización. 3.- El LOCATARIO hace expresa renuncia al derecho de reducción del canon locativo que le pudiera corresponder con motivo de los arreglos o reparaciones de la unidad locada sea cual fuere el plazo de demora que las mismas insuman. 4.- A todos los efectos el LOCATARIO renuncia a la facultad de retención por eventuales mejoras que le otorgan los artículos 1226 y 2587 del Código Civil y Comercial. -

Sin perjuicio de lo establecido en la presente cláusula, y en razón de que el LOCATARIO será el único responsable de obtener las habilitaciones gubernamentales para la actividad a desarrollar -Municipalidad de Río Ceballos, bomberos y/o todo organismo pertinente- si hubiera que realizar modificaciones en la unidad locada siempre que no implique alterar la estructura del inmueble, deberá autorizarlas el LOCADOR y serán a exclusivo cargo y riesgo del LOCATARIO, como también tiempo el insumido en los trabajos. Al finalizar el plazo contractual deberá ser reintegrado el inmueble en su estado original. Deberá el LOCATARIO contratar un Seguro de Responsabilidad Civil a favor de La LOCADORA. -----

DECIMA: El LOCATARIO está obligado a: 1) Permitir la entrada al LOCADOR y/o el Administrador designado, a la propiedad todas las veces que lo considere necesario, sea para inspeccionar o para realizar reparaciones en el inmueble. 2) Cargar con los gastos de reparación del inmueble en caso de incendio cuando éstos sean producidos por personas que ocupen la propiedad, atentados directos o indirectos de terceros, tumultos, explosiones internas o externas, cualquiera sea la causante, como así también por robo o tentativa del mismo. 3) No ingresar o depositar materiales contaminantes, estupefacientes, inflamables, riesgosos, tóxicos y/o peligrosos en el inmueble objeto de locación, ni siquiera transitoriamente. 4) Dejar pagos los servicios de luz, agua, impuestos provinciales y municipales. 5) En caso de que el LOCADOR haya efectuado el pago de las obligaciones de la cláusula 5), el LOCATARIO deberá reintegrarle el monto abonado, como condición previa al pago del alquiler. 6) No utilizar el inmueble para otro fin que no sea el previsto en el contrato. 7) Devolver el bien locado en el estado en fue recibido y libre de personas y cosas y en condiciones de higiene (limpio). 8) Comunicar al LOCADOR o a su representante dentro del plazo de 48 hs. de producido, cualquier deterioro o daño a la propiedad o a los elementos que la componen. 9) El LOCATARIO no podrá ejercer derecho de retención del pago



del alquiler bajo pretexto de incumplimiento o reintegro de gastos efectuados por la misma. El incumplimiento a cualquiera de estos puntos dará derecho a LOCADOR a que pueda tener o dar por rescindida automáticamente la locación y en consecuencia pedir el desalojo inmediato con indemnización de daños y perjuicios. 10) El LOCATARIO libera al LOCADOR de toda responsabilidad por interrupción parcial o total, temporaria o permanente de los servicios de las prestadoras externas de agua, desagües, sanitarios, electricidad.-----

DECIMO PRIMERA: Al finalizar locación, el último día del vencimiento del contrato el LOCADOR se compromete a estar presente por sí o a través del Administrador designado supra, para recibir las llaves de la propiedad, revisar su estado, el perfecto funcionamiento de las instalaciones y mobiliarios existente en el bien locado, a chequear el inventario conjuntamente con el locatario, dejando expresa constancia en el mismo de la falta o deterioro de los bienes allí descriptos si los hubiere, firmando ambas partes la conformidad al pie. El LOCATARIO deberá reponer lo que faltare o pagar su importe o reparación tomándose como base para el pago el precio corriente en plaza.-----

Si al vencimiento del término establecido en el presente contrato, el LOCATARIO no devolviera el inmueble debidamente desocupado de cosas y personas, devuelto las llaves recibidas al suscribir el contrato, con los alquileres debidamente abonados, servicios de agua, luz, impuestos, gastos, etc. y de conformidad a lo establecido en los arts. 6 y 7 del presente, queda convenido desde ya que abonará al LOCADOR un adicional con carácter extraordinario y juntamente con el alquiler que a ese momento correspondiere (y debidamente actualizado) la suma de pesos **QUINIENTOS (\$ 500)** por cada día que demore la desocupación y en concepto de daños y perjuicios por incumplimiento de lo convenido y el LOCATARIO lo abonará en el momento de desocupar la propiedad. El pago de este adicional por parte del LOCATARIO en ningún caso implicará novación, ampliación alguna de este contrato, ni impedimento para que el LOCADOR pueda solicitar el desalojo por la vía que correspondiere con más los daños y perjuicios a que la mora por parte del LOCATARIO puedan dar lugar.-

DECIMA SEGUNDA: El LOCATARIO pasado los seis primeros meses de la relación locativa podrá hacer uso de lo dispuesto en el art. 1221 inc, a) de la Ley 26.994 con las consiguientes consecuencias allí establecidas. A tales efectos, las partes expresamente acuerdan que se tomarán un plazo no inferior a treinta (30) días contados desde la notificación por escrito de la resolución anticipada, para la entrega fehaciente del inmueble locado y en las condiciones establecidas en el presente contrato.-----

DECIMO TERCERA: El sellado de ley que corresponda al presente contrato será soportado por el LOCATARIO, debiendo realizarse el mismo en el término de diez días a contar de la fecha.-----

DECIMA CUARTA: A los fines judiciales y extrajudiciales, las partes, fijan domicilio en los arriba mencionados todos de la ciudad de Córdoba, donde serán válidas las notificaciones que se efectúen, sean judiciales como extrajudiciales.-----



DECIMA QUINTA: Las partes, de común acuerdo, hacen expresa renuncia a la competencia del Fuero Federal o a cualquier otro de excepción que les pudiera corresponder y se someten a la competencia de la Justicia Ordinaria de la ciudad de Córdoba.-----

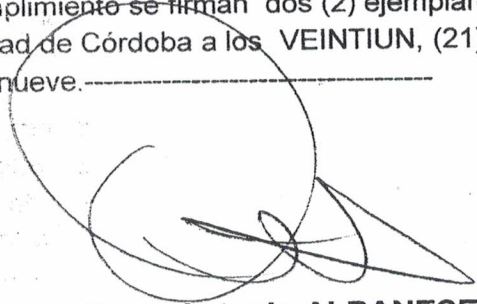
DECIMA SEXTA: Las partes hacen expresa renuncia a recusar sin causa al Tribunal en caso de iniciarse contra los mismos o contra cualquiera de ellos acciones judiciales que tengan por base al inmueble objeto del presente contrato. Como así también renuncian expresamente a cualquier normativa que limite las costas judiciales que estuvieran o pudieran estar a su cargo.-----

DECIMA SEPTIMA: La falta de pago del alquiler en el plazo establecido habilitará al LOCADOR a incoar acción de desalojo, previa intimación de pago de la suma adeudada en el término de diez (10) días corridos. Asimismo, el incumplimiento en el pago de los impuestos, tasas, gastos comunes y servicios dará derecho al LOCADOR a reclamarlos mediante acción ejecutiva.-----

En prueba de conformidad y para su fiel cumplimiento se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de Córdoba a los VEINTIUN, (21) días del mes de FEBRERO del año Dos mil Diecinueve.-----



Gladys Haydee LINARES
D.N.I. N° 14.640.871



Omar Antonio ALBANESE
DNI N° 13.031.903

