



FUNDAMENTO ORDENANZA N°1523/2021

VISTO:

Que con fecha 21/03/2021, opera el vencimiento del Contrato de locación comercial de las oficinas que funcionan en el inmueble de Avenida Santa Fe N°755 de nuestra ciudad.-

Y CONSIDERANDO:

Que dichas oficinas son necesarias para la continuidad de la prestación de los servicios del Gobierno Provincial, como así también, la prestación de servicios municipales que se pretenden anexar, para brindar atención a la comunidad, en pos de ofrecer inmediatez, celeridad y una mayor economía en los trámites.

Que, la concentración de servicios de ésta índole, en suma responden a facilitar las gestiones ante la administración pública.

POR TODO ELLO:

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE CORRAL DE BUSTOS-IFFLINGER
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA N°1523/2021**

ARTÍCULO 1º: **RATIFÍCASE** el Contrato intitulado "CONTRATO DE LOCACIÓN INMOBILIARIA CON DESTINO COMERCIAL" celebrado con fecha 15/03/2021, entre el Intendente Municipal Sr. Roberto Luis Pacheco y los Sres. Héctor José Fornaso, D.N.I. N° 6.541.042, y Carolina Lázaro, D.N.I.



MUNICIPALIDAD
CORRAL DE BUSTOS
IFFLINGER

Nº4.097.562, que se adjunta como ANEXO y parte integrante, de la presente Ordenanza.-

ARTÍCULO 2º: COMUNÍQUESE, publíquese, dese al Registro Municipal y archívese.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRAL DE BUSTOS-IFFLINGER A TREINTA Y UN DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO. -

Acta de Sesiones del H.C.D. Nº1470.-

ANEXO a la ORDENANZA Nº1523/2021

Pje. Int. Dr. Juan Pérez Crespo 127 (X2645CMA)
Telefax (03468) 433933 / 6
municipalidad@corraldebustos.gov.ar
www.corraldebustos.gov.ar





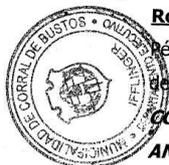
**CONTRATO DE LOCACIÓN INMOBILIARIA
CON DESTINO COMERCIAL**

Entre: **a)** el señor **Hector Jose Fornaso**, D.N.I.Nº 6.541.042, argentino, comerciante, mayor de edad, de estado civil casado, nacido el 13 de julio de mil novecientos treinta y cinco y la Señora **Carolina Lázaro**, DNI Nº 4.097.562, CUIT Nº 23-04097562-4, comerciante, mayor de edad, nacida el veintiocho de agosto de mil novecientos cuarenta y uno, de estado civil casada, ambos con domicilio en calle Independencia 339 de la Ciudad de Corral de Bustos-Ifflinger, en conjunto, en adelante, el «**LOCADOR**»; **b)** la Municipalidad de Corral de Bustos-Ifflinger, representada en este acto por el Intendente Municipal, Sr. **Roberto Luis Pacheco**, DNI nº 14.420.281, con domicilio en Intendente Juan Pérez Crespo 127 de esta Ciudad de Corral de Bustos-Ifflinger, en adelante denominado «**LOCATARIO**»; celebran este **CONTRATO DE LOCACIÓN COMERCIAL DE PROPIEDAD INMUEBLE DESTINADA OFICINAS Y ANEXOS**, en adelante denominado «**CONTRATO**», sujeto a las declaraciones y estipulaciones (*cláusulas*) siguientes:

PRIMERA (I- FINCA LOCADA) 1- El LOCADOR da en locación al LOCATARIO la propiedad inmueble ubicada en Santa Fe Nº 755, de esta Ciudad, en adelante denominada «**UNIDAD LOCADA**» y que consta de de: dos salones,, dos oficinas, una cocina, un baño (con bidet, inodoro sin tapa y lavatorio sin grifería) y un sector de archivo, todo ello con una superficie total de aproximadamente 238 m2.-. **2-** Se entrega la UNIDAD LOCADA en el estado de conservación que el locatario manifiesta conocer y aceptar y tendrá que restituirse en buenas condiciones al finiquito del CONTRATO, salvo el desgaste natural por un uso cuidadoso, caso contrario el LOCATARIO responderá por los daños. El local deberá devolverse pintado a nuevo.

SEGUNDA (II- PLAZO) 1- El plazo total e improrrogable del CONTRATO será de TREINTA Y SEIS (36) MESES, comenzando su vigencia el día UNO de ABRIL de DOS MIL VEINTIUNO (01-04-2021) y finalizando el día TREINTA Y UNO de

ROBERTO LUIS PACHECO
INTENDENTE MUNICIPAL
CORRAL DE BUSTOS IFFLINGER



[Handwritten signature]



MARZO de DOS MIL VEINTICUATRO (31-04-2024) a la hora 12,00 (A.M.), sin obligación del LOCADOR de pre notificar que fenece. **2-** Al vencimiento del plazo la UNIDAD LOCADA se restituirá sin interpelación alguna, caso contrario el LOCATARIO pagará como alquileres «extra plazo» la suma equivalente al triple de lo acordado para el precio de la locacion por mes, hasta reintegrar la UNIDAD LOCADA en perfectas condiciones y con la conformidad del LOCADOR.

TERCERA (III- DESTINO LOCATIVO) **1-** La UNIDAD LOCADA solo podrá destinarse a **oficinas y anexos**, absoluta y exclusivamente. **2-** Sin perjuicio de ello, las partes acuerdan expresamente que, el LOCATARIO, queda autorizado con la suscripción del presente, para sublocar o transmitir, en forma parcial o total, en forma transitoria o permanente, gratuita u onerosa, sólo a uno o más organismos dependientes del Gobierno de la Provincia de Córdoba, y siempre para uso o destino de oficinas y anexos exclusivamente, no significando estos supuestos ningún tipo de eximición de las responsabilidades asumidas por el locatario en el presente contrato. **3-** Por el simple incumplimiento del LOCATARIO a las obligaciones de esta cláusula y durante la transgresión pagará una multa («Cláusula Penal» art. 790 y ss., Código Civil y Comercial) diaria por la suma equivalente al triple del precio de la locación mensual en favor del LOCADOR, quien además podrá rescindir el CONTRATO y cuando se rescindiere por culpa del LOCATARIO, igualmente pagará los alquileres hasta fenecer el plazo contractual. **4-** Será el LOCATARIO el único responsable de obtener las habilitaciones gubernamentales para la actividad a desarrollar y si hubiera que realizar modificaciones en la UNIDAD LOCADA deberá autorizarlas el LOCADOR y serán a exclusivo cargo y riesgo del LOCATARIO, como también tiempo el insumido en los trabajos.

CUARTA (IV- ALQUILER) **1-** El precio total de la locación se establece por mutuo acuerdo entre las partes en la suma de **PESOS DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL (\$ 2.565.000,00)** pagaderos de la siguiente manera: **a)** en los primeros DOCE meses de la locación(abr-may-jun-jul-ago-set-oct-nov y dic 2021 y Ene-feb y mar de 2022) el monto locativo mensual será de **PESOS CUARENTA Y CINCO MIL (\$ 45.000,00.-); b)** en los segundos doce meses (abr-may-jun-jul-ago-set-oct-nov y dic 2022 y Ene-



feb y mar de 2023) el monto locativo mensual será de **pesos SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS (\$ 67.500,00.-)**; c) en los terceros DOCE MESES (abr-may-jun-jul-ago-set-oct-nov y dic 2023 y Ene-feb y mar de 2024) el monto locativo mensual será de **pesos CIENTO UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA (\$ 101.250,00.-)** y serán pagaderos por período adelantado del día 01 al 10 de cada mes en el domicilio de Independencia 339 de la Ciudad de Corral de Bustos-Ifflinger o donde el LOCADOR indicare, en el horario de 08,00 a 12,00. Y de 16,00 a 20,00 hs. **2-** La falta del LOCATARIO en cancelar el alquiler a pasados treinta (30) días desde intimado a pagar, facultará al LOCADOR a rescindir el CONTRATO, pedir desalojo y cobrar los resarcimientos y cláusulas penales (art. 790 y ss., Código Civil y Comercial) y otras sanciones previstas.

QUINTA(V – QUINTA) Mejoras: 1- Están prohibidas cualesquiera mejoras a la UNIDAD LOCADA y/o modificarla sin expresa autorización del LOCADOR.

SEXTA (VI- INVENTARIO Y TASACIÓN) 1- El LOCATARIO reintegrará todo en estado similar al recibido junto a la UNIDAD LOCADA y en caso de deterioros o pérdidas responderá por ellos.

SEPTIMA (VII- OTRAS OBLIGACIONES DEL LOCATARIO) 1- Integrarán el alquiler y serán a cargo exclusivo del LOCATARIO: durante el plazo del CONTRATO o de ocupación si fuese mayor; pagará las facturas por el suministro de *electricidad, gas natural, agua potable y cloacas*, además las Tasas por Servicios a la Propiedad de la Municipalidad de Corral de Bustos-Ifflinger y el Impuesto Inmobiliario Provincial (DGR) **2-** El LOCATARIO requerirá las liquidaciones, las pagará y entregará inmediatamente al LOCADOR contra su recibo, todos los comprobantes o facturas, por tributos o impuestos, tasas o contribuciones y servicios, cancelados en los plazos del primer vencimiento. **3-** Como todas integran el alquiler, el impago a cualquiera de ellos, tendrá las mismas penalidades y consecuencias que el impago del alquiler. **4-** El LOCADOR podrá pagar directamente alguna o todas estas obligaciones y el LOCATARIO deberá reintegrarle el monto abonado a la primera presentación. **5-Telefonía:**

La unidad locada cuenta con dos líneas telefónicas en funcionamiento, cuyos números son 03468-422000 y 03468-432000 y será a exclusivo cargo del locatario el pago de los consumos de dichas líneas, como así también el



Leandri
[Signature]



mantenimiento de estas líneas en vigencia, podrá el locatario gestionar la titularidad a su nombre, debiendo al finalizar el presente, volver a transferir la titularidad al locador.-

OCTAVA (VIII-) LIBERACIÓN DE RESPONSABILIDAD 1- El LOCADOR no responderá por los daños y perjuicios que sufran 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 los asume como riesgo propio, quedando liberado el LOCADOR de las obligaciones de los artículos 1200 a 1204 del Código Civil y Comercial (*Sección 4ª, Efectos de la locación, Parágrafo 1º, Obligaciones del locador*). 2- Ratifica el LOCATARIO que asume absoluta y exclusivamente el «caso fortuito» y la «fuerza mayor», eximiendo al LOCADOR por ellos. 3- Queda prohibido al LOCATARIO, así sea transitoria o excepcionalmente, ingresar o depositar en la UNIDAD LOCADA materiales contaminantes, inflamables, tóxicos, riesgosos o peligrosos.

NOVENA (IX- INSPECCIONES) Personalmente o por medio de quien designe, el LOCADOR podrá inspeccionar la UNIDAD LOCADA en días hábiles en el horario de 16,00 a 20,00, sin prenotificar al LOCATARIO.

DÉCIMA (X- INCUMPLIMIENTOS Y DEMORAS) 1- La caída en mora del LOCATARIO por incumplir sus obligaciones será automática, sin necesidad de preinterpelarlo. 2- Todo incumplimiento del LOCATARIO facultará al LOCADOR a rescindir el CONTRATO y lo habilitará a cobrar las cláusulas penales (*art. 790 y ss., Código Civil y Comercial*) o daños y perjuicios. 3- El impago en plazo del alquiler o demás obligaciones dinerarias del LOCATARIO generará un interés resarcitorio en favor del LOCADOR sobre el monto debido en el período de demora y hasta el pago efectivo, igual al doble del cobrado por el Banco de la Nación Argentina por descubiertos en cuenta corriente «sin acuerdo», capitalizable semestralmente. 4- La tasa se fijará semanalmente y en cada período corriente se aplicarán las del inmediato anterior. 5- Para el cobro compulsivo por el LOCADOR de cualquier suma dineraria derivada del



CONTRATO, queda aceptado el «procedimiento judicial ejecutivo», que procederá con agregación del CONTRATO, acta de constatación notarial de hecho o acto generador y liquidación de la suma adeudada por contador matriculado.

DECIMO PRIMERA (XI - ABANDONO Y LLAVES) El único instrumento eficaz o válido para acreditar fehacientemente la restitución de la UNIDAD LOCADA y sus llaves, será el emanado exclusivamente del LOCADOR.

DECIMO SEGUNDA XII- RESOLUCIÓN ANTICIPADA) Por imperio del artículo 1221 del Código Civil y Comercial el LOCATARIO goza de la facultad de «resolución anticipada» y podrá ejercerla, en cualquier momento, luego de transcurridos los primeros seis meses del plazo, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al LOCADOR y, si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al LOCADOR, como indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y el monto de un mes si opta transcurrido dicho lapso.

DECIMO TERCERA (XIII - SELLADO O TIMBRADO FISCAL) 1- El impuesto de sellos o timbrado que gravare el CONTRATO, será pagado por ambas partes
2- Ambas partes denuncian un monto total del CONTRATO de \$ **2.565.000,00.-**

DECIMO CUARTA (XIV - DOMICILIOS) Para cualesquiera notificaciones derivadas del CONTRATO, las partes constituyen los domicilios especiales siguientes: **a)** el LOCADOR en los arriba indicados. **b)** el LOCATARIO en la finca locada.

DECIMO QUINTA (XV - COMPETENCIA JUDICIAL) Ante un litigio las partes acuerdan someterse exclusivamente a la competencia de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Corral de Bustos-Ifflinger, renunciando a cualesquiera otras que pudieran corresponderles.

DECIMO SEXTA (XVI – CONDICIÓN A LA QUE SE SUJETA LA VIGENCIA DEL CONTRATO) Sin perjuicio de lo dispuesto en las cláusulas precedentes, la vigencia del presente contrato se condiciona a su ratificación vía Ordenanza que deberá sancionar en futura Sesión el Honorable Concejo Deliberante de la ciudad; mientras ello no ocurra, o en caso de ser rechazado el mismo por dicho





MUNICIPALIDAD
**CORRAL DE BUSTOS
IFFLINGER**

cuerpo legislativo, el presente contrato se tendrá por no celebrado ni suscripto por las partes, no produciendo en consecuencia ningún efecto jurídico, y sin derecho a reclamarse resarcimiento o indemnización de cualquier tipo entre partes, por la frustración de la locación.-

DECIMO SEPTIMA (XVII- FIRMAS E INSTRUMENTACIÓN) Se suscriben tres (3) juegos de ejemplares iguales del CONTRATO, del mismo tenor y a un solo efecto, recibiendo el LOCADOR un juegos de ejemplares y el LOCATARIO un juego .

DECIMO OCTAVA (XVII - LUGAR Y FECHA) Celebrado en la Ciudad de Corral de Bustos Ifflinger, a los quince días del mes de marzo de dos mil veintiuno (15-03-2021).

Hector Jose Fornaso
DNI 6.541.042
Locador



Roberto Luis Pacheco
DNI 34.420.281
Locador