

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA N° 2422

ARTÍCULO 1º: Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a celebrar Modelo de Contrato de Locación , según Modelo adjunto , entre el Municipio y la Empresa Telefónica de Argentina S.A. por el local comercial sito en calle 51 entre 17 y 18.-----

ARTÍCULO 2º: De forma.-----

DADO Y APROBADO EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE COLÓN BS.AS. , A LOS VEINTISIETE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL CUATRO , EN SESIÓN EXTRAORDINARIA.-----

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

MARIO A. QUAGLIARDI
Secretario



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

JULIO ALBERTO BAUER
Presidente

[Handwritten signature]
4.12.05

CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre TELEFÓNICA DE ARGENTINA S.A. con domicilio en la Avda. Ing. Huergo N° 723, Planta Baja, de la ciudad de Buenos Aires, en adelante denominada LOCADORA, representada en este acto por su apoderado, Sr. Miguel Angel García Coni, D.N.I. N° 8.288.222, con facultades suficientes, por una parte y por otra la MUNICIPALIDAD DE COLÓN, con domicilio en la Calle 51 esquina 17, de la ciudad de Colón, Provincia de Buenos Aires, representada en este acto por el Sr. Intendente Municipal Dr. Ricardo Miguel Casi, D.N.I. N° 10.958.765, en adelante denominada como la LOCATARIA, y la LOCADORA y la LOCATARIA denominadas conjuntamente como las PARTES, convienen en celebrar el siguiente CONTRATO DE LOCACIÓN, sujeto a las cláusulas y condiciones que a continuación se detallan y supletoriamente por el Código Civil:

PRIMERA: La LOCADORA, en su calidad de propietaria, cede y da locación a la LOCATARIA y esta acepta de plena conformidad un LOCAL COMERCIAL (en adelante designado como el LOCAL) de aproximadamente ciento cuarenta y tres metros cuadrados (143,00 mts²) de superficie, ubicado en CALLE 51 N° 480, entre las Calles 17 y 18, de la ciudad de Colón, provincia de Buenos Aires.- El LOCAL comprende los siguientes espacios que se individualizan como: a) sector oficina comercial, b) Sector sala conmutadores, c) Sector sala calderas, d) sector refrigerio y e) sector sanitario.- Sin perjuicio de lo indicado precedentemente, las características y medidas del LOCAL, constan en el plano que por separado obra en ANEXO I, que es parte integrante del presente contrato.- Se deja constancia que el LOCAL se encuentra en buen estado de uso y mantenimiento, con todas sus instalaciones y artefactos y servicios en normal estado de funcionamiento.- La LOCATARIA se obliga a pagar todos los deterioros que produzca en el LOCAL salvo los originados por el mero transcurso del tiempo y el buen uso y a reemplazar los objetos que faltaren por otros de iguales características.-

SEGUNDA: El término de duración de la locación se establece en TREINTA Y SEIS (36) MESES a partir y contar del día 1° de Diciembre de 2004, venciendo en consecuencia el día 30 de Noviembre de 2007, y se obliga en consecuencia la LOCATARIA a la restitución del bien objeto de esta locación, totalmente desocupado, libre de todo ocupante y/o terceros y sin necesidad de interpelación judicial ni extrajudicial alguna.- Para el caso específico que la LOCATARIA no restituyera el LOCAL en los tiempos y condiciones estipulados en esta cláusula, deberá abonar a la LOCADORA, en concepto de multa por la retención indebida, la suma equivalente a una vez y media el alquiler diario que se encuentre vigente, al momento de producirse la retención indebida, por cada día de demora en la restitución, al margen de los daños y perjuicios derivados de la misma.- El importe de la multa antes mencionada, resulta independiente de los alquileres que se deban abonar por dicho período de retención indebida y por la continuación en la ocupación del LOCAL una vez vencido el plazo respectivo, no obstante las acciones judiciales que pudiera efectuarse tendientes al desalojo, como así también por los daños y perjuicios que se ocasionaren.-

TERCERA: El precio convenido de la locación se establece en la suma de PESOS QUINIENTOS (\$ 500) mensuales.- El alquiler se abonará por mes adelantado del 1° al 10° día de cada mes por Tesorería Municipal o será depositado en la cuenta corriente o caja de ahorro que La Locadora indique mediante comunicación fehaciente a la LOCATARIA.- Se deja expresa constancia que las partes acuerdan que durante los tres (3) primeros meses de iniciada la locación, es decir durante los meses de diciembre, enero y febrero, la LOCATARIA no abonará el precio convenido, en virtud de que efectuará mejoras sobre el inmueble.-

CUARTA: En caso de que la LOCATARIA no hiciera efectivo el pago de los alquileres en las fechas convenidas, dará derecho a la LOCADORA a percibir un interés punitivo del 0,20 % diario.- Dicho interés deberá hacerse efectivo juntamente con el pago de los alquileres atrasados.- Tal interés en modo alguno modifica lo establecido en el cláusula SEXTA.-

QUINTA: Considerando que este contrato de locación se celebra en plena vigencia del régimen normativo de "emergencia económica" (Ley 25.561, Decreto 214/2002 y normas modificatorias), la LOCADORA, y la LOCATARIA, dejan anticipadamente convenido que ante el requerimiento de cualquiera de ellas, se reunirán cada seis (6) meses, contados desde los 14 meses de la firma del presente contrato, con el objeto de analizar si corresponde efectuar un ajuste en el precio de la locación.- En tal supuesto la LOCADORA y LOCATARIA negociarán para convenir en nuevo precio mensual por el uso y goce del bien dado arrendamiento. El proceso de revisión, no podrá extenderse más de treinta (30) días corridos a partir del momento en que alguna de las partes comunique a la otra su deseo de reajustar el precio del canon locativo.- En caso de no llegarse a un acuerdo, y dentro del término fijado para la negociación, las partes solicitarán tasaciones a cuatro inmobiliarias de la zona, dos por cada una de las partes, y el precio de alquiler resultará del promedio de las mismas. En el precio de la tasación del LOCAL no se incluirán las modificaciones y mejoras que la LOCATARIA haya realizado en el mismo, por lo que dichas tasaciones estarán referidas a lo contemplado en el ANEXO I del presente instrumento.- Durante el término de la negociación, la LOCATARIA continuará abonando a la LOCADORA en importe de alquiler originalmente acordado.- Si se estableciera un nuevo precio para la locación, se labrará un acta modificatoria del presente contrato que será rubricada por la LOCADORA y la LOCATARIA.- Finalmente y de persistir el desacuerdo entre las partes sobre el nuevo precio de alquiler, cualquiera de ellas podrá dar por resuelto el presente contrato, y debiendo notificar su decisión a la otra parte por medio fehaciente con treinta (30) de anticipación a la extinción definitiva del contrato de locación. Cada una de las partes se obliga a no reclamar a la otra, indemnización, compensación, ni resarcimiento alguno como consecuencia de la resolución así dispuesta por una de ellas.-

SEXTA: La falta de cumplimiento de las obligaciones emergentes de este contrato, en tiempo y forma por parte de la LOCATARIA, en especial la falta de pago de los alquileres en el lugar y fechas convenidas, significará la mora automática (art. 509 del Código Civil), la que se producirá de pleno derecho y por el solo vencimiento de los plazos otorgados, sin necesidad de interpelación judicial ni extrajudicial alguna, pudiendo de esta forma la LOCADORA, considerar de pleno derecho resuelto el presente contrato y requerir

su inmediato desalojo , o exigir el cumplimiento de lo pactado contractualmente a la LOCATARIA y accionar por los daños y perjuicios.-

SEPTIMA: La LOCATARIA destinará el LOCAL para desarrollar las actividades administrativas propias del Municipio de Colón , así como también para la instalación de Oficinas de Gestión Municipal , y de atención al público. El bien objeto de la presente locación se destinará preferentemente a la instalación y al funcionamiento de una U.F.I. La LOCADORA garantizará el uso y goce del local a los fines del destino indicado precedentemente. Toda modificación del destino antes mencionado en forma total o parcial queda prohibida sin la previa autorización expresa de la LOCADORA.-

OCTAVA: La LOCATARIA tiene terminantemente prohibido subalquilar y/o ceder total o parcialmente o en alguna forma transferir el presente contrato de Locación a terceros , salvo autorización expresa de la LOCADORA.-

NOVENA: la LOCADORA toma a su cargo el pago del Impuesto Inmobiliario correspondiente al LOCAL. Por su parte , la LOCATARIA desde el inicio de la presente locación y durante la vigencia de la misma deberá abonar puntualmente las Tasas Municipales de Alumbrado , Conservación de la Vía Pública , Servicios Sanitarios , y Agua Corriente , que graven la totalidad del inmueble donde se ubica el LOCAL.- Asimismo , la LOCATARIA abonará todos los gastos correspondientes a los servicios propios del LOCAL y/o aquellos que a su nombre contrate para el LOCAL , haciéndose responsable de tramitar a la finalización del presente contrato la baja y/o retiro del servicio que hubiera requerido.- la LOCATARIA se compromete a realizar a su costo , por sí o por terceros , los trabajos de instalación y conexión de servicios de energía eléctrica (monofásica o trifásica) INDEPENDIENTE u otro servicio que pudiera requerir para el correcto cumplimiento del destino indicado en la cláusula SEPTIMA de este contrato y/o realizar las correspondientes ampliaciones o adecuaciones de los servicios ya existentes. En tal sentido la LOCADORA permitirá el tendido , en el inmueble de su propiedad sobre el que se ubica el LOCAL , de las instalaciones necesarias , no existentes previamente para proveer al LOCAL de los servicios antedichos.- También queda a cargo de la LOCATARIA y a su costo , el gestionar ante la autoridad competente , si correspondiese según las normas vigentes , las habilitaciones y/o permisos Municipales , y toda otra habilitación que requiera para el correcto desarrollo de las actividades a realizar en el LOCAL de acuerdo al destino estipulado en este contrato.- por último la LOCATARIA será responsable del pago de todos los impuestos , tasas , contribuciones y otros gravámenes que deban abonarse en razón de la actividad que la misma desarrolle en el LOCAL.-

DECIMA: La LOCATARIA se obliga por su cuenta y cargo exclusivo a contratar un seguro por incendio del LOCAL y sus accesorios , por daños a terceros y bienes de terceros , y por responsabilidad civil , comprometiéndose a entregar a la LOCADORA un certificado de cobertura en el que consten las características esenciales de la Póliza dentro del plazo de treinta (30) días a contar de la firma del presente contrato.- En caso que la LOCATARIA no diera cumplimiento a la obligación asumida en la presente cláusula , será la única responsable por los daños y perjuicios derivados del eventual siniestro que pudiera afectar al LOCAL y sus accesorios , por daños a terceros y bienes de terceros , y por responsabilidad civil , eximiendo en este acto de toda responsabilidad a la LOCADORA por dichos conceptos.-

UNDECIMA: La LOCADORA entrega el LOCAL objeto del presente contrato el día 1º del mes de diciembre de 2004 , y la LOCATARIA lo recibe de conformidad , comprometiéndose ésta a reintegrar la propiedad del LOCAL en el mismo estado en que lo recibe y/o con las reformas autorizadas expresamente quedando a partir del día indicado precedentemente , a su cargo y responsabilidad , el mantenimiento , conservación , seguridad y limpieza del LOCAL , así como también la atención y reparación de todos los desperfectos que se produjeran por el uso normal , o cualquier otro daño causado en la propiedad (por cualquier causa) que fuere imputable a la LOCATARIA , sin tener derecho alguno a reclamos o indemnizaciones.-

DUODECIMA: Toda mejora o reforma que la LOCATARIA quiera realizar , durante todo el período de la locación , en el interior y/o entradas y/o frente del LOCAL , será a su costo con autorización previa de la LOCADORA . De tal forma , las partes convienen que será a exclusivo cargo de la LOCATARIA todo gasto que deba realizar para efectuar remodelaciones y/o mejoras en el LOCAL , debiendo la LOCATARIA someter previamente todo proyecto a consideración de la LOCADORA quién manifestará su conformidad u objeciones al mismo en el término de cinco (5) días hábiles de su presentación ante la UNIDAD DE SERVICIOS COMPARTIDOS GESTIÓN INMOBILIARIA , sita en la Calle HIPOLITO YRIGOYEN N° 1556 , Piso 8º , Frente , de la Capital Federal . Las reformas y/o mejoras autorizadas quedarán , a la finalización de la licación , en beneficio de la propiedad , sin que la LOCATARIA tenga derecho a percibir indemnización alguna.- La LOCADORA deberá entregar a la LOCATARIA los planos y demás documentación necesaria para la habilitación de las mejoras y/o reformas y se obliga a otorgar los documentos y/o realizar los actos tendientes a dicha finalidad.-

DECIMATERCERA: La LOCATARIA se compromete a realizar a su costo y cargo las obras que permitan independizar el LOCAL del resto del inmueble. Los trabajos referidos serán ejecutados por la LOCATARIA de conformidad con el proyecto , indicaciones y/o especificaciones técnicas , que oportunamente la LOCADORA ponga en su conocimiento.-

DECIMACUARTA: La LOCADORA no se hace responsable de los daños y perjuicios que pudieran producirle a la LOCATARIA , sus dependientes y/o terceros que visiten el LOCAL y/o a los bienes que se encuentran en el mismo , las inundaciones , filtraciones , desprendimientos provenientes de roturas , caños , techos , o por accidentes , casos fortuitos , incendios o cualquier otro siniestro que se produjera en el inmueble.- Si por caso fortuito o fuerza mayor o hechos de terceros , el LOCAL sufriera daños o deterioros que tornaran imposible la continuación de la locación , el contrato quedará rescindido sin responsabilidad alguna para la LOCADORA ni para la LOCATARIA.-

DECIMAQUINTA: La LOCATARIA tendrá la obligación de notificar a la LOCADORA en el término de 48 hs. , de cualquier filtración , humedad o desperfecto de consideración que sufre el LOCAL , como así también facilitar la ejecución de todo trabajo necesario para su conservación , edificación de linderos o mejoras , como también permitir a la LOCADORA o a sus representantes , el libre acceso cuando esto resultare necesario a los fines de inspeccionar los bienes de su propiedad , verificar el estado de conservación , y realizar la inspección y mantenimiento de los sistemas contra incendio instalados en el LOCAL.-

DECIMASEXTA: El presente Contrato de Locación se rige para todo lo expresamente pactado en el mismo por las partes y con el alcance previsto en art. 1197 del Código Civil y demás reglamentaciones relacionados con la locación que resulten aplicables.-

DECIMASEPTIMA: Las partes pactan como condición expresa y especial de este contrato que la LOCADORA se hallará específica y plenamente facultada para reclamar el efectivo pago de los créditos de mención a la LOCATARIA, por la vía ejecutiva, resultando suficiente a esos efectos el presente contrato y la documentación probatoria del incumplimiento de la LOCATARIA.- Todos los créditos que no forma parte del canon locativo también podrán ser reclamados a través del procedimiento de juicio ejecutivo.-

DECIMAOCTAVA: En caso notorio de abandono de la locación por parte de la LOCATARIA y agotado todo trámite de comunicación fehaciente en el domicilio denunciado al efecto en este contrato, queda expresamente acordado entre las partes que la LOCATARIA, autoriza especialmente a la LOCADORA, por medio de la presente, a tomar posesión del LOCAL en presencia del notario y a disponer libremente del bien locado, ello sin perjuicio de los derechos que respecto a los mismos le asistan a la LOCADORA conforme convenciones de este instrumento o normativa de fondo en la materia.-

DECIMANOVENA: la LOCATARIA podrá transcurridos los 6 (seis) primeros meses de vigencia de este contrato, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión a la LOCADORA con una antelación mínima de 60 (sesenta) días de la fecha en que reintegrará el LOCAL arrendado.- La LOCATARIA de hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar a la LOCADORA en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio del alquiler al momento de desocupar y hacer entrega del LOCAL, y la de un mes de alquiler, si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.-

VIGESIMA: A los efectos del pago del impuesto al sello, se deja aclarado que la Municipalidad de Colón CUIT N° 30-9990335552-7 se encuentra exenta, correspondiendo a TELEFONICA DE ARGENTINA S.A. CUIT el pago del 50 % sobre el monto total del contrato (arts. 265, 270 y 275 del Código Fiscal). Siendo el monto total del mismo \$ 18.000 le corresponde abonar \$ 9.000.-

VIGESIMAPRIMERA: Para todos los efectos legales emergentes del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios del Departamento Judicial de Pergamino (Bs.As.) para dirimir todas las cuestiones que deriven del presente contrato, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que les pudiera corresponder y fijan domicilios especiales en los indicados en el cuerpo del presente, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que a ellos se hicieran.-

En prueba de conformidad y aceptación las partes firman DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Colón, Provincia de Buenos Aires, a los días del mes de
De dos mil cuatro.-----