

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
2720 COLON BS. AS.

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA N° 2750

ARTICULO 1ro: Apruébase el contrato de locación celebrado entre este municipio y la Empresa Telefónica de Argentina S.A., por el alquiler del local comercial sito en calle 51 entre 17 y 18 con destino a la U.F.I. Descentralizada Colón, por el período de tiempo comprendido entre el 1° de Diciembre de 2007 y el 30 de Noviembre de 2.010.-----

ARTICULO 2do: De forma.-----

DADO Y APROBADO EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE COLON (B), A LOS CATORCE DIAS DEL MES DE ABRIL DE DOS MIL OCHO, EN SESION ORDINARIA.-----


JULIO A. BAUER
H.C.D. Colón Buenos Aires
SECRETARIO

Exp. Nro.: 4304.-




PABLO GYPINO
H.C.D. Colón Buenos Aires
PRESIDENTE


14.04.08

CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre **TELEFÓNICA DE ARGENTINA S.A.**, con domicilio en la Avda. Ing. Huergo N° 723, Planta Baja, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante denominada la **LOCADORA**, representada en este acto por su apoderado, señor Miguel Ángel García Coni, D.N.I. N° 8.288.222, con facultades suficientes, por una parte; y por la otra la **MUNICIPALIDAD DE COLÓN**, con domicilio en la Calle 51 esquina Calle 17, de la ciudad de Colón, Provincia de Buenos Aires, representada en este acto por el señor 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 en 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.- m2) 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 2007, venciendo en consecuencia el día 30 de noviembre de 2010, obligándose en consecuencia la **LOCATARIA** a la restitución del **LOCAL**, 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 pudieran efectuarse tendientes al desalojo, como así también por los daños y perjuicios que se ocasionaren.-

TERCERA: La LOCATARIA se obliga a abonar a la LOCADORA, por todo el término locativo, la suma de PESOS VEINTIUN MIL SEISCIENTOS (\$ 21.600,00.-), importe que se hará efectivo de la siguiente forma:

- a) Un alquiler de PESOS QUINIENTOS (\$ 500,00.-) mensuales, para el lapso de tiempo comprendido entre el 1° de diciembre de 2007 hasta el 30 de noviembre de 2008;
- b) Un alquiler de PESOS SEISCIENTOS (\$ 600,00.-) mensuales, para el lapso de tiempo comprendido entre el 1° de diciembre de 2008 hasta el 30 de noviembre de 2009;
- c) Un alquiler de PESOS SETECIENTOS (\$ 700,00.-) mensuales, para el lapso de tiempo comprendido entre el 1° de diciembre de 2009 hasta el 30 de noviembre de 2010; y

En todos los casos, las sumas indicadas precedentemente se abonarán por período de mes entero, por adelantado entre el 1° y el 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.-

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 la cláusula QUINTA.-

QUINTA: La falta de cumplimiento de las obligaciones emergentes de éste contrato, en tiempo y forma por parte de la LOCATARIA y 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 ésta 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 daños y perjuicios.-

SEXTA: La LOCATARIA destinará el LOCAL para el funcionamiento de la U.F.I. descentralizada Colón.- 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.-

SEPTIMA: 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.-

OCTAVA: 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 SEXTA de este contrato y/o a 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.-

NOVENA: 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.-

DÉCIMA: Se hace constar que la LOCATARIA en encuentra en posesión del LOCAL desde el 1° de diciembre del año 2004, en virtud de un contrato de locación anterior celebrado por las PARTES con fecha 8 de febrero de 2005.- La LOCATARIA recibió de conformidad el LOCAL en la fecha citada, comprometiéndose a reintegrar la tenencia del LOCAL en el mismo estado en que lo recibió y/o con las reformas autorizadas expresamente, tomando a su cargo y responsabilidad, a partir del día indicado precedentemente, 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.-

UNDÉCIMA: 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

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters that appear to be 'H' and 'L' followed by a horizontal stroke.

UNIDAD DE SERVICIOS COMPARTIDOS GESTIÓN INMOBILIARIA, sita en la calle HIPÓLITO YRIGOYEN N° 1556, piso 8°, Frente, de la Capital Federal.- Las reformas y/o mejoras autorizadas quedarán, a la finalización de la locación, 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.-

DUODÉCIMA: La LOCADORA no se hace responsable por 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 encuentren 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.-

DECIMATERCERA: La LOCATARIA tendrá la obligación de notificar a la LOCADORA, en término de 48 hs. de cualquier filtración, humedad o desperfecto de consideración que sufiere 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.-

DECIMACUARTA: 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 relacionadas con la locación que resulten aplicables.-

DECIMAQUINTA: Las Partes pactan como condición expresa y especial de éste 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 forman parte del canon locativo también podrán ser reclamados a través del procedimiento de juicio ejecutivo.-

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters, likely representing the Locatario (tenant).

DECIMASEXTA: 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 éste contrato, queda expresamente acordado entre las partes que la LOCATARIA, autoriza especialmente a la LOCADORA, por medio del presente, a tomar posesión del LOCAL en presencia de 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.-

DECIMASEPTIMA: 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.-

DECIMAOCTAVA: A los efectos del pago del Impuesto de Sellos, se deja aclarado que la Municipalidad de Colón CUIT N° 30-9990335552-7 se encuentra exenta, correspondiendo a TELEFÓNICA DE ARGENTINA S.A. CUIT 30-63945397-5 el pago del cincuenta por ciento (50%) sobre el monto total de contrato (Art. 265, 270, y 275 del Código Fiscal).-

DECIMANOVENA: 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, Buenos Aires, para dirimir todas las cuestiones que deriven del presente contrato, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que 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 sólo efecto en la ciudad de Colón, Provincia de Buenos Aires a los días del mes de de dos mil


Dr. Miguel Ángel García Conti
Apoderado
Telefónica de Argentina S.A.