

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE COLON

CALLE 51 Y 17 – (2720) – COLON (BS. AS.)

Teléfono Presidencia: 02473 – 430889

Teléfono Mesa de Entrada: 02473 – 421894

E-mail: hcdcolonba@yahoo.com.ar

"Las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sándwich del Sur son Argentinas".-

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE COLON (Bs. As) SANCIONA CON FUERZA DE:

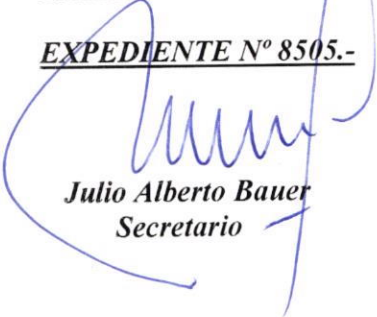
ORDENANZA N° 3914

Artículo 1°: Autorícese al Departamento Ejecutivo a celebrar Contrato de Locación para destinar vivienda para los estudiantes residentes en la Ciudad de La Plata de acuerdo al Convenio que como Anexo forma parte de la presente.-----

Artículo 2°: De Forma.-----

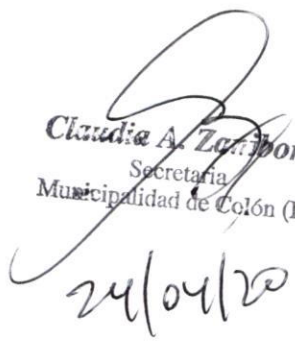
DADO Y APROBADO EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE COLON (BS. AS.) "CONSCRIPTO GERARDO MARCHISIO HEROE NACIONAL", A LOS VEINTITRES DÍAS DEL MES DE ABRIL DE DOS MIL VEINTE, EN SESION EXTRAORDINARIA.-----

EXPEDIENTE N° 8505.-


Julio Alberto Bauer
Secretario




Pablo Gabriel Pino
Presidente


Claudia A. Zerbini
Secretaria
Municipalidad de Colón (B)

24/04/20

CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre la Sra. SANCHEZ VERONICA ANDREA, DNI No 18.283.859, la Sra. SANCHEZ PATRICIA FABIANA, DNI No 20.908.522, y FERNANDEZ ZENI MARTA EDITH, D.N.I. No 4.508.182, todos ellos con domicilio en calle 56 No 502 Piso 4o - Dpto B de la ciudad de La Plata, por una parte, en adelante "EL LOCADOR", y MUNICIPALIDAD DE COLON, CUIT 30-99903352-7, provincia de Buenos Aires, con domicilio en calle 51 entre 17 y 18 de la ciudad de Colón (B), representada en este acto por el Sr. Intendente Municipal, Dr. RICARDO MIGUEL CASI, D.N.I. N° 10.958.765, por una parte, en adelante "LA LOCATARIA", se conviene celebrar el presente contrato de locación sujeto a las siguientes cláusulas, condiciones y declaraciones:-----

PRIMERA: LOS LOCADORES dan en locación a la LOCATARIA el inmueble sito en la calle 2 No 760, entre las de 47 y 48 de la ciudad de La Plata, por el término de VEINTICUATRO MESES (24), a partir del día 1° de Abril de 2020 (01/04/2020), cuyo vencimiento operará de pleno derecho el día 31 de Marzo del año 2022 (31/03/2022), sin necesidad de interpelación judicial ni extrajudicial.-----

SEGUNDA: El PRECIO del alquiler para los (24) meses de duración del presente se fija en la suma total de UN MILLÓN TRESCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS VEINTI OCHO CON OCHENTA /00 (\$1.327.528,80), que serán abonados por ésta de la siguiente manera: 1) La suma de PESOS CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE CON OCHENTA CENTAVOS (\$47.569,80) mensuales, desde el 1° de abril del 2020, hasta el 31 de marzo de 2021, el que deberá ser abonado a los LOCADORES, conforme se establece más adelante.- 2) Y la suma de PESOS SESENTA Y TRES MIL CINCUENTA Y SIETE CON SESENTA CENTAVOS (\$63.057,60) mensuales, desde el 1° de abril de 2021, hasta el 31 de marzo de 2022, el que deberá ser abonado a los LOCADORES, conforme se establece más adelante.-----

El alquiler será pagado en períodos adelantados, dentro de los primeros 5 días hábiles de cada mes, existiendo un plazo de gracia de cinco (5) días corridos, en el domicilio de los locadores o donde estos lo indiquen, fijándose en este acto el pago del alquiler mediante transferencia a la cuenta corriente No.6839/0, del BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, Sucursal 2050 (Tribunales), CBU No 01401147- 01205000683902, a nombre de Jorge J. Yacoub y Cia. S.A., con CUIT N° 30- 66563699-9. Para el caso de mora en el pago del alquiler se establece un interés punitivo del (0.50 %) diario del monto adeudado, desde el día 5 de cada mes, que la Locataria deberá pagar a los Locadores junto con el importe del alquiler, pudiendo estos negarse a recibir pagos parciales, y de todo otro pago que proceda, y de las acciones de desalojo o de otra naturaleza a que tuvieren derecho los Locadores.-----

La falta de pago de dos (2) periodos consecutivos de arriendo y/o intereses, dará derecho a los Locadores para demandar la resolución del contrato, con indemnización de pérdidas e intereses. En virtud de que el pago del alquiler se ha pactado por periodo mensual completo, todo periodo comenzado a correr obligara al pago del mes integro. Toda vez que el precio del alquiler ha sido convenido por las partes, teniendo en cuenta que el mismo representa razonablemente el valor locativo de la propiedad objeto de la locación, convienen en este acto que dicho valor será mantenido en la medida que no sufra alteraciones.-----

TERCERA: Las partes acuerdan que la Locataria deberá abonar por única vez y en modo excepcional, la suma de PESOS CINCUENTA Y OCHO MIL CIEN /00 (\$58.100,00), en concepto de Comisión Inmobiliaria, el cual será abonado una vez suscripto el presente contrato de alquiler.---

CUARTA: La propiedad consta de una casa en dos plantas con entrada imperial, escritorio con biblioteca, living comedor, comedor diario, cocina comedor, 3 baños, 5 dormitorios, dos patios, amplia terraza, balcones pisos de parquet, placares y parrilla. Consta de pantalla de calor, y estufas de tiro balanceados.-----

QUINTA: El inmueble que se arrienda deberá ser destinado a VIVIENDA (o de la denominación que estableciere la Municipalidad de La Plata para estos rubros) quedando prohibido darle otro destino, sin la previa conformidad por escrito de los Locadores. En este acto la locataria declara que con anterioridad a la fecha realizo todas las consultas pertinentes por las cuales el inmueble que por el presente arrienda reúne todos los requisitos necesarios para obtener la correspondiente habilitación Municipal, bomberos, etc.; liberando a los Locadores de cualquier consecuencia que pudiere surgir con relación al tema y renunciando a resolver la relación contractual por no poder llevar a cabo el destino de la locación. El trámite y costo de la obtención de las copias legalizadas de los planos del inmueble para su habilitación será por cuenta exclusiva de la Locataria, debiendo los locadores brindarle todos los datos necesarios para estos cometidos.-----

SEXTA: Queda prohibido a la Locataria ceder, transferir o sublocar, en todo o en parte, el presente contrato o las comodidades locadas.- SÉPTIMA: Se deja constancia que el inmueble se encuentra en las condiciones de uso y conservación que La Locataria conoce y acepta por haberlo visitado y revisado antes de ahora con personal especializado; y que el mantenimiento y conservación de las mismas dado las mejoras y reformas a que será sometido, es a su exclusivo cargo y costo y a eso compromete sin derecho a cobrar reembolso o indemnización alguna. La Locataria se compromete a reparar una franja del piso parquet del living que se encuentra en mal estado. El inmueble se recibe con todas las aberturas de madera, ya sean puertas y placares lustrados a su tono. Queda terminantemente prohibido alterar, pintar o modificar el terminado de los mismos. Así mismo al

finalizar el contrato deberá devolver el inmueble en el mismo estado en que se recibe. No se aceptarán plazos de gracia para realizar dichos trabajos que serán por cuenta del locatario.-----

OCTAVA: Respecto a los servicios de electricidad y gas, la Locataria deberán cambiar obligatoriamente la titularidad a su nombre, bajo su exclusivo costo, abonar todas las facturas que comprendan el período de ocupación y, al momento de desocupar el inmueble deberá presentar en calle 13 No 856, los respectivos cortes. Asimismo se compromete a entregar a los Locadores los comprobantes de los pagos de los remanentes que por estos conceptos pudieren liquidar las empresas prestatarias de dichos servicios.-----

NOVENA: Los Locadores se reservan el derecho de inspeccionar la propiedad o hacerla inspeccionar por terceros a los efectos de comprobar el debido cumplimiento del presente contrato por parte de la Locataria. Asimismo la Locataria permitirá visitar la propiedad a martilleros y terceros interesados en el caso de disponer el propietario su venta.-----

DÉCIMA: Queda prohibido a la Locataria tener cualquier tipo de animales en la propiedad y/o realizar eventos o actos que alteren las normas de vecindad. Asimismo los Locadores no se responsabilizan por daños causados la Locataria, sus bienes muebles, su grupo conviviente y a terceros, como consecuencia de incendios, desperfectos y/o cualquier otro siniestro que ocurra durante la locación.-----

DÉCIMO PRIMERA: Si la Locataria o el Locador, no cumpliera con cualquiera de las cláusulas de este instrumento, producirá la rescisión culpable, esto facultará a los Locadores para promover el desalojo y reclamar los daños y perjuicios y lucro cesante, que se calculará sobre el total de duración fijada en este contrato como si se hubiese cumplido cabalmente y el precio establecido en la cláusula segunda. Además si al vencimiento del plazo acordado, la Locataria no restituyese la tenencia de la unidad, por cualquier causa, facultaran a los Locadores a exigir judicialmente el pago de una multa diaria equivalente al 0,50% del valor locativo, desde el día siguiente al convenio para el vencimiento y hasta la fecha del efectivo reintegro de la tenencia del bien a los locadores, ello sin perjuicio de las demás acciones a que a los Locadores tuvieren derecho.-----

DÉCIMO SEGUNDA: Se pacta que la mora se producirá en los casos de incumplimiento de la Locataria y del fiador de pleno derecho.-----

DÉCIMO TERCERA: La Locataria podrá transcurridos los seis (6) primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión a los Locadores con una antelación mínima de sesenta (60) días de la fecha en que reintegrará lo arrendado, de hacer uso de esta opción dentro del primer año de vigencia de la relación locativa la

locataria deberán abonar a los locadores, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble locado, y la de un solo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso. Esta facultad podrá ser ejercida solamente por la Locataria toda vez que no adeude suma alguna, en concepto de alquileres, punitivos, intereses, etc., debiendo cumplimentar en oportunidad de restituir el inmueble con lo establecido en las cláusulas quinta y sexta. -----

DÉCIMO CUARTA: En este acto los Locadores autorizan expresamente a la firma Jorge J. Yacoub y CIA S.A., a percibir los alquileres de cada periodo, recibir toda notificación y documentación relacionada con este contrato, firmar recibos y/o cualquier documento que fuere necesario, como así también a proceder en nombre y representación de los locadores, a efectuar las intimaciones que pudieran corresponder, requiriendo asistencia profesional cuando resultare necesario y/o conveniente.-----

DÉCIMO QUINTA: La locataria no podrá realizar mejoras, modificaciones, ampliaciones, reparaciones y/o refacciones en la unidad locada, sin la autorización de los locadores dada por escrito, y en este último caso las mejoras que se introduzcan quedaran incorporadas definitivamente al inmueble en beneficio de los locadores, quienes no estarán obligados al pago de las mismas aunque fueren útiles. Asimismo la Locataria deberán contratar un seguro de incendio, granizo obligatorio y responsabilidad civil por daños a terceros y personal propio sobre el inmueble locado, las instalaciones y las pertenencias del mismo por el período que dure el presente contrato, y presentar la póliza dentro de los 60 días de la firma del presente, debiendo ser prorrogada mientras subsista la ocupación por la locataria. La locataria renuncia a realizar reclamos a los locadores por daños causados por siniestros en el inmueble locado de cualquier clase que estos fueren.-----

DÉCIMO SEXTA: La Locataria se obliga al pago de los importes correspondientes a la tasa municipal, agua y desagüe cloacal, servicio prestado actualmente por Absa S.A. que graven la propiedad en el caso de colocación o no del medidor, siendo causa de rescisión el no-cumplimiento de este concepto por parte de la Locataria.-----

DÉCIMA SÉPTIMA: Las partes pactan de común acuerdo, que para el supuesto caso que la "LOCATARIA" presentare su concurso preventivo, le pidieran la quiebra, o ésta les sea decretada, la "LOCATARIA" manifiesta que sin necesidad de acción judicial de desalojo, entregará la tenencia del inmueble a los "LOCADORES" dentro de los diez (10) días de intimado en forma fehaciente por éste, para la restitución del bien. Para el supuesto caso que así no lo hiciere los "LOCADORES" podrá solicitar la restitución del bien por la vía judicial, requiriendo al tribunal interviniente directamente la desocupación del inmueble por parte de la "LOCATARIA", en el

término de diez (10) días desde la notificación del desahucio judicial, renunciando la "LOCATARIA" a oponerse a dicho trámite judicial. 2- Los gastos Impuestos y Contribuciones, derivados de la habilitación y funcionamiento del negocio, serán a cargo y por cuenta de La Locataria, debiéndose habilitar y funcionar, la actividad que se desarrolle en el local conforme las normas vigentes y a las decisiones que impongan los órganos competentes. Si el presente contrato estuviere gravado con el Impuesto al Valor Agregado, deberá ser pagado por La Locataria. Al respecto los Locadores quedan desligados de toda responsabilidad, como asimismo en lo concerniente a sanciones y/o clausuras que se determinen. En el supuesto de clausura provincial o definitiva del local en virtud de la actividad desplegada por La locataria, podrán los locadores exigir el cumplimiento del contrato o requerir su rescisión por culpa de aquel, quien deberá responder asimismo por los daños y perjuicios que la situación irroge a los Locadores o terceros. La Locataria renuncia a compensar o retener de los alquileres cualquier suma, gasto, reparación, etc, que efectue o por cualquier otra circunstancia.-----

DECIMA OCTAVA: Las partes constituyen domicilio especial, a todos los efectos derivados del presente contrato, de la siguiente manera: Los Locadores en calle 13 No 856 de La Plata, la Locataria en la calle 51 y 17 de la ciudad de Colon, Buenos Aires, y se someten para dirimir cualquier divergencia a los Tribunales Ordinarios del Departamento Judicial de La Plata, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponderles.-----

DECIMA NOVENA: LOS LOCADORES no se responsabilizan ni toman a su cargo ninguna indemnización proveniente de daños materiales o morales causados dentro del Bien Locado, o que se causaren a vecinos linderos, así como por desperfectos de instalaciones, inundaciones, lluvias o filtraciones, incendios, roturas de caños o cualquier otro riesgo provocado por accidentes al Bien Locado o los bienes que se hallaren en su interior, dependientes, terceros en tránsito, o terceros en general, dolo Queda también a cargo exclusivo de la LOCATARIA la responsabilidad por robo o incendio, totales o parciales, que puedan ocurrir en el Bien Locado.-----

VIGÉSIMA: EL LOCATARIO, propone como persona responsable a todos los efectos del cumplimiento del presente contrato de locación, a la Sra. MARTINEZ ROCIO QUIMEY, DNI No 30.918.561 (Tel: 02473-15-405209), y a el Sra. PERALTA, EMILIA, DNI No 40.301.355 (tel: 02473-15419219), con quienes EL LOCADOR, podrá tratar directamente todas las cuestiones que estime importantes derivada del presente contrato.-----

VIGÉSIMA PRIMERA: El presente contrato se celebra "AD REFERENDUM" de la aprobación del Honorable Concejo Deliberante del Municipio. En consecuencia y en caso que dicho cuerpo deliberativo no aprobase la celebración del presente, el mismo quedará sin efecto, no teniendo las

partes nada más que reclamarse.-----

En prueba de conformidad, se firman tres (03) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de La Plata, a los 27 días del mes de marzo del año 2020.-