

**ORDENANZA Nº: 5679/17.-**

Ramallo, 02 de noviembre de 2017

**VISTO:**

La **Renovación del Contrato de Locación** a celebrarse entre la **Municipalidad de Ramallo** y la **Sra. Marjorie Deyanira Teresita del Niño Jesús RIZZO**; y

**CONSIDERANDO:**

Que el contrato en cuestión, tiene como objetivo fundamental el alquiler de una vivienda sita en calle San Luis Nº 518 de la ciudad de Rosario, para uso exclusivo de "Casa de Estudios para alumnos Universitarios Ramallenses";

Que resulta necesario dictar el acto administrativo pertinente;

**POR ELLO, EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES, SANCIONA CON FUERZA DE;**

**ORDENANZA**

**ARTÍCULO 1º)** Autorízase al **Departamento Ejecutivo Municipal** a celebrar la **Renovación del Contrato de Locación**, a suscribirse entre la **Municipalidad de Ramallo**, representada por el **Señor Intendente Municipal Dn. Mauro David POLETTI – D.N.I. Nº 23.607.992** y la **Señora Marjorie Deyanira Teresita del Niño Jesús RIZZO – D.N.I. Nº 3.994.858**, bajo las cláusulas del modelo que como **ANEXO I** se incorpora al cuerpo legal de la presente.

**ARTÍCULO 2º)** El gasto que demande dar cumplimiento a lo determinado en el Artículo 1º deberá ser imputado a la cuenta del **FOMAE (Fondo Municipal de Apoyo a la Educación)**.

**ARTÍCULO 3º)** Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 02 DE NOVIEMBRE DE 2017.**

SANDRA LUJÁN POLETTI  
SECRETARIA  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



RICARDO EMIR GOROSTIZA  
VICEPRESIDENTE 1º  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

**RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE LOCACIÓN**

En la ciudad de Rosario, provincia de Santa Fe, a los .....días del mes de ..... de 2017 entre la **Sra. Marjorie Deyanira Teresita del Niño Jesús Rizzo, D.N.I. Nº: 3.994.858** domiciliada en calle Dorrego 1342 de la ciudad de Rosario por una parte, en adelante **LA LOCADORA** y el **Sr. Intendente** de la localidad de Ramallo, Pcia de Buenos Aires, **Sr. Mauro David Poletti, D.N.I. Nº: 23.607.992** con domicilio en San Martín 989 de la ciudad de Ramallo, CUIT 30-99904676-9, C.P. 2915 Pcia de Buenos Aires, en adelante la parte **LOCATARIA**, se conviene la renovación del contrato de locación inmobiliario conforme las siguientes disposiciones contractuales:

**CLÁUSULA PRIMERA:** 1) Objeto: Las partes acuerdan en un todo conforme a lo prescripto por Artículo 1197º Código Civil y Comercial Ley 26994 renovar por el término de **treinta y seis (36) meses** el contrato de Locación celebrado el 1º de noviembre de 2014 respecto del inmueble sito calle San Luis Nº 518, de la ciudad de Rosario, continuando la locataria en la tenencia del inmueble de plena conformidad en cuanto al estado edilicio del mismo, que se mantiene en iguales y exactas condiciones en que lo recibió el 1º de noviembre de 2014.

2) Destino del inmueble: Que el destino del inmueble continuará siendo para uso exclusivo de **“CASA DE ESTUDIOS PARA ALUMNOS UNIVERSITARIOS RAMALLENSES”**.

3) Descripción del inmueble: Consta de las siguientes comodidades un Living, un Comedor, Cocina-Comedor diario, seis habitaciones, tres baños, una Cochera, un patio con parrillero, una habitación de servicio, una piscina y terraza con Lavadero. Los vidrios, herrajes, puertas exteriores e interiores y piscina se encuentran sanos y la casa se entrega con paredes y cielorrasos con pintura en buen estado en Látex de color blanco, obligándose a mantener y devolver el inmueble en las mismas buenas condiciones, con pintura del mismo color y calidad en que fue entregado en oportunidad del contrato celebrado en fecha 1 de noviembre de 2014 o en su defecto abonar el costo que demande dicho trabajo. Además, la propiedad está integrada con bienes muebles que se inventarían en el anexo que se acompaña al presente contrato.

4) Canon locativo: El alquiler se conviene en la suma total de **Pesos UN MILLON NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA (\$ 42.280.-)**. Durante los primeros doce (12) meses el canon locativo a abonar será de **Pesos CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS (\$ 43.500.-)**, mensuales durante los segundos doce (12) meses será de **Pesos CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA (\$ 52.390.-)**, mensuales y durante los últimos doce (12) meses será de **Pesos SESENTA Y SEIS MIL (\$ 66.000.-)**, mensuales, pagaderos por transferencia bancaria a la cuenta de titularidad de Marjorie Deyanira Teresita del Niño Jesús Rizzo Caja de Ahorros en pesos Nº 4 085452-2/675-2 CBU 0070075730004085452229 del Banco Galicia.

5) Plazo: El plazo de renovación de la locación es de **TREINTA Y SEIS (36) MESES** contados a partir del **1º de Noviembre de 2017 o sea que vence el 31 de Octubre de 2020** fecha en que la locación concluirá indefectiblemente, debiendo **LA LOCATARIA** restituir a la **LOCADORA** la cosa totalmente desocupada, libre y expedita de personas y cosas sin necesidad de interpelación previa extrajudicial y/o judicial alguna. Ello sin perjuicio de ejercer el locador las acciones que le correspondan para proteger sus derechos sea que surjan del contrato o la ley. Esta penalidad regirá hasta tanto recupere el locador la unidad en las condiciones pactadas.-----

**CLÁUSULA SEGUNDA:** 1) Prestaciones: Pago del precio Locativo: **La LOCATARIA** se obliga a abonar a la **LOCADORA** el precio locativo mensual en forma adelantada y consecutiva del 1 al 10 de cada mes en la forma estipulada en la cláusula primera, siendo derecho de la **LOCADORA** fijar nueva modalidad de pago mediante notificación a la **LOCATARIA** por medio fehaciente. Basta que la locataria no cumpla con el pago de una sola mensualidad en las fechas fijadas para que incurra en mora de pleno derecho sin que sea necesario por parte de la locadora interpelación extrajudicial alguna. Si en lo sucesivo los contratos de locación comenzaran a regirse por cláusulas indexatorias ya sea incremento del salario mínimo, vital y móvil, costo de vida u otro índice que fije el Estado este contrato se regirá por las nuevas pautas. Si el incremento del INDEC del correspondiente año supera el treinta por ciento (30%) se aplicará a las cuotas del canon locativo el aumento que corresponda a dicho incremento. La recepción por parte de **LA LOCADORA** de una suma distinta a la convenida no importa modificación de las

condiciones pactadas en este contrato, ni existencia de nuevo contrato, ni enerva el derecho de la **LOCADORA** a percibir el precio que corresponda por este contrato.

2) Prestaciones contratables de terceros. Al finalizar el contrato **LA LOCATARIA** deberá presentar comprobante acreditante del pago de los servicios y su libre deuda como condición para la recepción de la unidad locada. En ningún caso deberán solicitar su suspensión o dada de baja, ya que los gastos que irroque a **LA LOCADORA** su rehabilitación será a cargo exclusivo de **LA LOCATARIA**. Dichos servicios deberán abonarlos directamente a los respectivos entes habilitados a sus efectos.

El impuesto Inmobiliario y la Tasa General de Inmuebles están incluidos dentro del canon locativo.-----

**CLÁUSULA TERCERA: Obligaciones de la locataria:** Son obligaciones a cargo de la **LOCATARIA**, además de las establecidas en el Código Civil, las siguientes: A)

Restitución del Inmueble: Restituir la cosa locada al finalizar el plazo de la locación en el mismo estado que se encontraba al celebrarse el contrato original, siendo el deterioro por uso normal a cargo de la **LOCATARIA**. B) Seguro: El locatario se obliga a continuar contratando el seguro de responsabilidad civil, sobre el bien locado, a su entera costa, que cubra el valor del inmueble y todos los riesgos que puedan afectar al inmueble, muebles y artefactos, daños a las personas que ocupen el inmueble aunque sea en forma transitoria y/o accidental, a terceros y linderos, rigiendo idénticas condiciones a las estipuladas por las partes en el contrato celebrado en fecha 1 de noviembre de 2014.- C)

Ocupación y Destino del Inmueble: La **LOCATARIA** no puede variar el destino del inmueble sin autorización por escrito de la **LOCADORA**. D) Conservación del inmueble: Mantener la propiedad, en todo momento, en buen estado de limpieza y conservación. Es a cargo de **LA LOCATARIA** todo arreglo, reparación o renovación, rotura de caños, filtraciones, desperfectos de cualquier naturaleza, mantenimiento y conservación que fueren necesarios inclusive las correspondientes al deterioro causado por el uso, acción del tiempo y en general siniestros de cualquier naturaleza, ya sea que afecten la unidad locada o las medianeras no podrán repetir en absoluto ni compensar, aún cuando fueran gastos necesarios, útiles y/o imprescindibles para el mantenimiento de la propiedad, sean ocasionados por su propia negligencia o por vicios de la cosa. Los valores de los daños y perjuicios ocasionados serán estimados por el locador conforme valores de plaza, al hacerse el trabajo o al finalizar la locación. **LA LOCATARIA** deberá permitir a **LA LOCADORA** el libre acceso a la unidad locada para la ejecución de cualquier trabajo que fuere necesario sin derecho a indemnización alguna. Aún respecto de deterioros totales o parciales ocasionados por el uso normal del inmueble y sus instalaciones, del transcurso del tiempo, de la naturaleza de sus materiales y de caso fortuito o de fuerza mayor, no cumpliendo con esta obligación si la abandona sin dejar quien haga sus veces. (Artículo 1205º Código Civil y Comercial de la Nación).

Prohibiciones: **LA LOCATARIA** no podrá tener en la unidad locada materiales inflamables, maquinarias, ni cosas que hagan peligrar la seguridad del inmueble, de las personas que se hallen en él aunque sea en forma accidental, de las instalaciones, de los linderos, vecinos, etc. ni que contraríen las normas de ética y moral. Todo daño, perjuicio o siniestro que fuere ocasionado, durante el período de vigencia de este contrato y hasta tanto la locadora reciba la unidad locada de total conformidad, sea por negligencia, accidente o infracción a las prohibiciones asentadas en este contrato, ordenanzas de los respectivos entes prestadores de servicios ( Aguas Santafecinas, Litoral Gas y EPE), etc., serán de cuenta y cargo exclusivo de **LA LOCATARIA**. E) La **LOCADORA** no se responsabiliza por eventuales daños o perjuicios que afectaren a la **LOCATARIA**, a los residentes en el inmueble o a terceros, ni por accidentes de cualquier naturaleza que pudieran ocurrir en el inmueble, sus instalaciones, o en las adyacencias del mismo, siendo esta responsabilidad asumida por la **LOCATARIA**. F) **LA LOCATARIA** se compromete a controlar que los ocupantes observen el buen orden y decoro en las relaciones de vecinos conforme ordenanzas municipales, de policía y normativa vigente.--

**CLÁUSULA CUARTA: Prohibición de la LOCATARIA:** Queda expresamente prohibido a la **LOCATARIA**: A) Subarrendar, ceder, o transferir esta locación, B) Realizar modificaciones o mejoras en el inmueble, sin autorización previa y por escrito de la **LOCADORA**, C) Cambiar total o parcialmente el destino del inmueble ARTÍCULO 1205º Código Civil.-----

**CLÁUSULA QUINTA: Derecho de inspección:** La **LOCADORA** gozará de amplio derecho de visita e inspección, pudiendo prevenir deterioros mayores, intimar a la **LOCATARIA** por 48 hs. para realizar las reparaciones pertinentes, so pena de realizarla a su costa con derecho de repetición con más un 20% en concepto de molestias, todo ello sin perjuicio

de lo establecido en el artículo siguiente; vencido dicho plazo, sin que la **LOCATARIA** haya cumplimentado el requerimiento, podrá la **LOCADORA** dirigir contra aquella acción ejecutiva para el cobro de cuanto se le adeudare por el concepto precedentemente expresado, sirviendo de título que trae aparejada ejecución la constancia fehaciente de la intimación efectuada, recibo de los importes pagados por la **LOCADORA** con el respectivo detalle de conceptos y el presente contrato de locación. Toda reparación debe ser realizada por la **LOCATARIA** sin excepción alguna y sin derecho a pago alguno por parte de la **LOCADORA**.-----

**CLÁUSULA SEXTA:** Incumplimiento contractual: La falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones y prohibiciones por parte de la **LOCATARIA**, como la falta de pago, en tiempo, lugar y forma de cualquiera de los períodos locativos, dará derecho, a la parte **LOCADORA** para resolver el presente contrato.-----

**CLÁUSULA SÉPTIMA:** En el supuesto especial de que la **LOCATARIA** permanezca en la ocupación del inmueble una vez vencido o extinguido por cualquier causa su derecho a hacerlo, no hay tacita reconducción, la ocupación se reputará ilegítima, sin perjuicio de las demás consecuencias legales e indemnizaciones, dará derecho a la **LOCADORA** a demandar a la **LOCATARIA** una suma equivalente al triple del precio locativo mensual que hubiere correspondido pagar en el último mes en que la **LOCATARIA** tuvo derecho de continuar en la locación del inmueble, sin que la **LOCATARIA** pueda eximirse de cumplir con su obligación principal mediante el pago de dicho importe.-----

**CLÁUSULA OCTAVA:** **LA LOCADORA** podrá dar por rescindido el presente contrato en cualquier momento deduciendo las pertinentes acciones legales a costa de LA **LOCATARIA** en los siguientes casos a) incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de la presente continuación y/o del contrato b) cambio de destino c) falta de conservación de la cosa o abandono del inmueble. d) oposición a la realización de cualquier trabajo o reforma que se requiera a los fines de la conservación de la finca locada y a ejecutarse en ella misma y/o en sus linderas por cuestiones que afecten el inmueble objeto del presente. e) falta de pago de canon locativo por dos períodos consecutivos.-----

**CLÁUSULA NOVENA:** La falta de pago en tiempo, es decir del 1 al 10 de cada mes, de cualquiera de los alquileres mensuales, dará derecho a la **LOCADORA** para cobrar a la **LOCATARIA** un interés punitivo diario, capitalizable mensualmente, de hasta un 0,5% diario y sin perjuicio de las demás acciones legales a que se pudiera tener derechos.-----

**CLÁUSULA DÉCIMA:** La **LOCATARIA** podrá resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión a la **LOCADORA**, debiendo abonarle, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes de alquiler al momento de desocupar la vivienda.-----

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA:** Transmisión por causa de muerte: Conforme art. 1187 de la ley 26.994 las partes acuerdan que el inmueble se transmite activa y pasivamente por causa de muerte.- Asimismo, se acuerda que continúa la locación en caso de cambio de autoridades.-----

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** Que la Dra. Jéssica Zegarra Ponce titular D.N.I. N° 23.185.525. con domicilio en calle Bv. Oroño 415 como apoderada de la locadora atento mandato otorgado ante Escribano Jorge Gil Escritura N° 4 de fecha 14/01/2004 inscrita al T 415 R F° 148 N° 310414 continúa estando facultada para intervenir en todo lo relacionado con esta locación, pudiendo otorgar recibo, carta de pago, requerirlos y reclamar importes y todo cuanto sea necesario, para el mejor control y administración del mismo.-----

**CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA:** Constitución de co-deudores de la parte locataria: La Municipalidad de Ramallo continúa obligada a generar un documento de carácter legal (Orden de Compra) con el cual asume una deuda con el aval del Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Ramallo. De éste modo, asume un compromiso ineludible, intransferible e impostergable a pagar el importe total del contrato, que se devenga mes a mes.-----

**CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA:** Competencia de tribunales: Para todos los efectos emergentes del presente contrato, las partes y co-deudores se someten a la competencia y jurisdicción de los Tribunales de la ciudad de Rosario, aún en el caso de cambio de domicilio de las partes y/o existencia de fuero de atracción de extraña jurisdicción. Las partes renuncian al fuero federal si les correspondiere y fijan domicilios legales especiales donde lo declaren en el Artículo siguiente.-----

**CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA:** Domicilio contractual de las partes: Por medio de la presente y a todos los efectos legales el locador, locatario y codeudor mantienen los domicilios enunciados en el presente contrato.-----

**CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA: FIRMA DEL CONTRATO:** Previa lectura que dan las partes al contenido del presente contrato, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto, en el lugar y fecha al principio indicados.-----

LOCADORA / PROPIETARIA

LOCATARIO / INQUILINO