

FUNDAMENTOS

Que el presente proyecto, tiene por finalidad ratificar el contrato de locación celebrado el Dr. Carlos E. BRINER en ejercicio de sus facultados y el señor David BARCOS, apoderado de la firma “Centro de Negocios S.R.L” CUIT n° 30-71223782-8, con relación al inmueble ubicado en calle Ortiz Herrera n° 683 de nuestra Ciudad.-

Que el referido inmueble, es utilizado por la Dirección de Convivencia Ciudadana y Transito de la Municipalidad de Bell Ville cuya finalidad es la depósito de vehículos retenidos / decomisados en los respectivos controles vehiculares que se realizan a diario en todo el territorio local.-

Es que este nuevo proyecto, pretende la composición por acuerdo de partes, de los valores locativos y el periodo de locación, lo que ya han quedado fijado para toda la vigencia del contrato respectivo, resultando innecesarias otras cláusulas de actualización.-

Por lo expuesto.

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE BELL VILLE, DEPARTAMENTO UNIÓN, PROVINCIA DE CÓRDOBA, SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA N° 2634/2023

Artículo 1°: RATIFICAR el contrato de locación celebrado por el Señor Carlos Edgardo **BRINER**, en su carácter de titular del Departamento Ejecutivo Municipal, en nombre y representación de la **MUNICIPALIDAD DE BELL VILLE**, en ejercicio de sus atribuciones legales, y el señor David **BARCOS** en su carácter de apoderado de la firma “Centro de Negocios S.R.L “ (CUIT n° 30-71223782-8), con relación al inmueble, ubicado en calle Ortiz Herrera n° 683 de esta Ciudad, el que se incorpora como ANEXO ÚNICO en dos (2) fojas y forma parte integrante de la presente Ordenanza Municipal.-

Artículo 2°: La ratificación dispuesta en el artículo precedente comprende el otorgamiento al Departamento Ejecutivo de la facultad para celebrar el contrato de locación hasta por un término máximo de tres (03) años a partir de Octubre de 2023 hasta el 30 de septiembre de 2026 con un precio mensual equivalente a **CIENTO OCHENTA MIL (\$180.000)**, sobre el cual solo se podrán realizar ajustes cuatrimestrales, utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA), conforme lo establece el Artículo 14 de la Ley n° 27.551.-

Artículo 3°: El egreso que demande la contratación de los artículos precedentes se imputará a la partida presupuestaria “Código 02.01.03.02.01” - ALQUILERES DE EDIFICIOS LOCALES Y CARPAS ESTRUCTURALES- de la Ordenanza Presupuestaria Vigente. -

Artículo 4°: COMUNÍQUESE, publíquese, dese al R.M. y archívese. -

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE BELL VILLE, A LOS SIETE DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS. -

CONTRATO DE LOCACIÓN

En la Ciudad de Bell Ville, Departamento Unión, Provincia de Córdoba, al día 03 de octubre de 2023, por una parte la **MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BELL VILLE** (CUIT N° 30-66824859-0), con domicilio en calle 25 de Mayo N° 19, representada por el señor Intendente Municipal el Dr. Carlos E. **BRINER** (DNI n° 20.288.106) en adelante denominada **“EL LOCATARIO”** y por la otra parte **“CENTRO DE NEGOCIOS S.R.L.”** (CUIT 30-71223782-8), con domicilio en calle Int. Viqueira n° 75, ambos de esta Ciudad, en adelante denominada **“EL LOCADOR”**, representada en este acto por su apoderado el señor **DAVID BARCOS** (DNI 29.884.070); conviene celebrar el presente contrato de locación que se regirá por las siguientes cláusulas que lo condicionan:

PRIMERA: DURACIÓN: Este contrato comienza a regir desde la fecha **01 de octubre de 2023**, fijándose su vencimiento para la fecha **30 de septiembre de 2026**. El vencimiento operará de pleno derecho sin necesidad de notificación o requerimiento alguno por parte del locador.

SEGUNDA: OBJETO El locador cede en locación al locatario un inmueble (GALPÓN) ubicado en calle **ORTIZ HERRERA N° 683**, en la ciudad de Bell Ville, Provincia de Córdoba, República Argentina. Se identifica con el número de cuentas en Rentas de la Pcia. de Córdoba 360302074646. Cuenta con Plano de obra aprobado e inscripto en la Municipalidad de la ciudad de Bell Ville a nombre de **“Italia 1892 S.R.L.”**. Se compone de una playa de ingreso y estacionamiento en el frente sobre el lateral este y un galpón de unos 10 m frente x 33 m fondo aproximados. Sobre el frente y lateral oeste existen dos departamentos mono ambientes que no se hallan comprendidos en esta locación.

TERCERA: DESTINO: El destino de uso de las instalaciones es **COMERCIAL**, con fines de depósito de automóviles, motocicletas, secuestradas en la vía pública y rodados pertenecientes al Municipio.

CUARTA: PRECIO, LUGAR DE PAGO: Por mutuo acuerdo el alquiler se pacta en la suma de pesos argentinos **CIENTO OCHENTA (\$180.000) MENSUALES**, con una actualización cuatrimestralmente, utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA) -Art. 14 de la Ley n° 27.551-, El alquiler deberá ser pagado del día 1 al 15 de cada mes, siendo este plazo una obligación fundamental para este contrato. El lugar de pago se conviene en el domicilio del locatario en calle 25 de mayo n° 19 **“Palacio Municipal”**; En dicho lugar se otorgará recibo suficiente que acredite fehacientemente el pago efectuado por el locatario. Para el caso de mora en el cumplimiento del pago mensual del alquiler, se prevé un interés diario del 1 % del precio mensual. El pago efectivo del alquiler y de los intereses, solo podrá acreditarse mediante recibo firmado por el locador o por la inmobiliaria administradora del inmueble.

El interés se capitalizará con el monto total del alquiler en forma acumulativa hasta el momento de la cancelación total, todo ello sin perjuicio de las acciones judiciales que pudieran corresponder. No se considerará pago el alquiler si no se han satisfecho conjuntamente con los intereses. Se hace constar que la mora en el cumplimiento de la obligación es automática y es causal de desalojo. El precio o alquiler de la locación convenida ha sido fijado teniendo en cuenta los valores locativos del mercado y se pacta por periodos de mes entero y aunque el locatario se mudara antes de finalizar el mes, pagará íntegramente el alquiler correspondiente a ese mes.

QUINTA: DOMICILIOS LEGALES: *A todos los efectos legales derivados de este contrato, las partes ratifican expresamente los domicilios que constan en este Contrato, siendo procedentes para toda y cualquier acción judicial o extrajudicial directa o indirectamente relacionada con este contrato. En los mismos serán válidas todas las notificaciones y diligencias judiciales y extrajudiciales que se practiquen, aunque los interesados por causas de hecho o derecho no vivan o no se encuentren en ellos, o tengan su domicilio real en otra parte. Este domicilio subsistirá hasta que se comunique su cambio de domicilio a la otra parte firmante, en forma fehaciente. Para el caso de que cualquiera de las partes fije nuevo domicilio en otra localidad o fuera del área indicada anteriormente, dicho nuevo domicilio no tendrá valor alguno y subsistirá como vigente el último domicilio mencionado y fijado de acuerdo a las pautas mencionadas. Todas las cartas, telegramas, y / o documentos enviados al domicilio declarado se consideran notificaciones fehacientes, aunque por cualquier motivo no fueren recibidas o sean devueltas al remitente, en este caso se tendrán por notificadas en la fecha de devolución al remitente que figure en el aviso de recibo respectivo.*

SEXTA: OBLIGACIONES, IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES: *Le corresponde al Locatario el pago del servicio de energía eléctrica y de gas natural en un 100 % del total. Le corresponde al locatario además, el pago de los servicios de agua potable, de Tasa Municipal. El Locador le corresponde abonar el 100% del impuesto de Rentas de la Pcia. de Córdoba. El locatario debe gestionar a nombre propio la titularidad del servicio de energía eléctrica y el de gas natural en un término de 30 días a la fecha, siendo a su cargo los gastos de conexión y puesta del medidor y del regulador.*

SÉPTIMA: ESTADO DE CONSERVACIÓN, RESTITUCIÓN, MEJORAS: **Estado de conservación:** *El locatario recibe el inmueble en el buen estado de conservación en que se encuentra al día de la fecha. Manifiesta que ha supervisado el inmueble, prestando conformidad sobre el estado del mismo y de sus caracteres. Se entrega con pisos en cemento alisado, rejilla en hierro para desagüe que atraviesa el galpón de lado a lado, 4 lámparas de iluminación colgantes con tulipa o plafón vidriado, techos en chapa nueva, muros laterales en ladrillo hueco sanos. Portón de ingreso de chapa, pintado, corredizo, con diseño moderno, sin detalles. Todos los materiales son como a nuevos, de una antigüedad no mayor*

a los 6 años y se hallan en muy buen estado general de conservación. El galpón no posee baño, pero a pedido expreso del locatario, oportunamente el locador se obliga a construirlo en el interior durante el tiempo de vigencia contractual. **Restitución del Inmueble:** El inmueble deberá ser restituido en el mismo buen estado de recibido, con todos sus elementos sanos y limpios. En caso de incumplimiento de los términos de esta cláusula se prevé que además del reclamo de ley que pueda efectuar el locador para que le sea abonado en dinero el valor de lo dañado o no reparado, o no cumplido por el locatario al término contractual; una multa prevista en esta cláusula para el caso de que el inmueble no sea restituido en término. La multa será de \$300 por día de mora y subsistirá su obligación de abonar el alquiler y la multa hasta tanto el locador o el administrador tomen posesión real de las llaves y del inmueble. Las llaves deben restituirse dentro de las 72 hs posteriores al vencimiento o finalización contractual, sin excepción y con todos los alquileres, impuestos, servicios, intereses y multas si correspondieren, abonadas hasta la efectiva entrega de llaves del inmueble, presentando las boletas y bajas de servicios que así lo acrediten. En caso de consignación judicial de llaves por parte del locatario, el alquiler regirá hasta el día en que los locadores tomen posesión real y efectiva de la propiedad. La entrega o restitución de llaves y la conformidad respecto al estado de conservación del inmueble restituido solo podrá ser justificada por el locatario, con documento escrito firmado por el locador o por el administrador, no admitiéndose otro medio de prueba. **Mejoras:** Todas las mejoras que el inquilino hiciere deberán ser autorizadas por el locador expresamente, de cualquier naturaleza que fueren y quedando a beneficio de la propiedad sin remuneración alguna para el inquilino, salvo pacto contrario escrito.

OCTAVA: RESPONSABILIDAD: El LOCADOR no será responsable de cualquier consecuencias dañosas que le resulten al LOCATARIO, a las personas bajo su dependencia, supervisión y control, o a terceras personas, como consecuencia de incendios, accidentes, averías, inundaciones, filtraciones, cortocircuitos, corrosión, catástrofes, derrumbes, deflagraciones, deterioros, estragos, explosiones, humo, humedades, imperfecciones, pérdidas, roturas de cualquier tipo, incluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor, sin que ello autoricen al locatario a dejar de cumplir sus obligaciones o a rescindir la locación, ya que este los asume a riesgo propio, quedando el LOCADOR liberado de las obligaciones del art 1204 del código Civil y Comercial. Será por cuenta del inquilino la reparación de los daños o desperfectos menores que se consideran para las partes “de mantenimiento o conservación de la cosa”, ocurridos durante el período locativo y hasta la restitución de las llaves del inmueble.

NOVENA. OTRAS OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES: Queda prohibido para el inquilino sub-alquilar el inmueble, transferir, ceder, o vender este contrato, so pena de rescindirse el mismo. Tampoco podrá realizar en la propiedad actos que contraríen las leyes nacionales, provinciales, normas municipales, la moral y buenas costumbres del lugar.

DÉCIMA. JUICIO POR DESALOJO, JUICIO EJECUTIVO: *La falta de cumplimiento a cualquiera de las cláusulas del presente contrato, darán opción a los locadores para exigir el inmediato desalojo de la propiedad locada, previo cumplimiento de la intimación correspondiente, en los términos fijados por el Código Civil y Comercial de la Nación Argentina, reservándose el derecho a reclamar los daños y perjuicios efectivos e incluso los eventuales. Si el inquilino diera motivo por cualquier causa a que se le iniciara juicio de desalojo, se compromete a pagar, desde la iniciación del juicio y hasta que el locador se reciba de las llaves de la propiedad, una suma de pesos TRECIENTOS (\$ 300) diarios (por día de mora) a modo de indemnización de daños y perjuicios, además del alquiler pactado y del interés fijado en este contrato. Queda además el inquilino y solidariamente el fiador, obligados a pagar en un 100 % los gastos, costas y honorarios por ambas partes que acarree un eventual juicio de desalojo, medidas previas o juicios por cobro de pesos, en razón del incumplimiento de este contrato total o parcial; por parte del locatario inquilino.*

DÉCIMA PRIMERA: *El impuesto de sellos del presente contrato y de sus ejemplares, estarán a cargo del inquilino.*

DÉCIMA SEGUNDA. JURISDICCIÓN: *Tanto el contratante como el fiador, se someten para cualquier divergencia que pudiera surgir de la interpretación y aplicación del presente contrato, inclusive la acción de desalojo, a la Jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Bell Ville, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderle, inclusive la Federal. Tanto el locatario como el fiador renuncian desde ahora al derecho de recusar sin causa al magistrado, y se comprometen formalmente a comparecer a las audiencias que se señalen en el juicio, por si o por apoderado, bajo apercibimiento de fallarse los juicios con lo dicho por la locadora o su apoderado.*

DÉCIMA TERCERA: RESCISIÓN ANTICIPADA DE CONTRATO Y CAUSALES DE EXTINCIÓN: *El locatario podrá resolver la presente contratación, debiendo notificar fehacientemente al locador con una anticipación mínima de 30 días corridos. La rescisión anticipada y notificada en el plazo mencionado no genera derecho a reclamar indemnización al locador. En caso de no efectuarse la notificación en el plazo mencionado, genera la obligación para el Locatario de abonar un mes de canon locativo vigente para dicho periodo. El presente contrato se considerará concluido cuando se produzca algunas de las siguientes situaciones: a) Vencimiento del plazo contractual, b) Ruptura anticipada del contrato según consta en inc. Anterior. c) Mora en el pago de las locaciones y gastos a cargo del locatario.*

DÉCIMA CUARTA: CLÁUSULA ESPECIAL: *El inquilino se encuentra obligado a permitir la entrada al inmueble del locador o de tercera persona autorizada, siempre dentro de horarios diurnos prudentes o bien en horarios nocturnos si fuese necesario, con previo aviso al locatario, sea por motivos de supervisión del estado del inmueble, con fines de efectuar mejoras edilicias, cuando circunstancias de importancia lo exijan. El inquilino no podrá*

*negarse bajo ningún concepto a dichos ingresos. **Obligaciones del inquilino:** mantener mensualmente la limpieza general de las instalaciones, fumigar el lugar cada 6 meses, contra ratas, cucarachas y arañas, dada la actividad a realizar en el lugar. Controlar desagües en pisos y techo. Sacar la basura en bolsas cerradas. Deberá ocupar temporariamente el acceso exterior o playa de estacionamiento, no permitiéndose el depósito de objetos de modo permanente en ese sector exterior de la fachada del inmueble.*

PREVIAMENTE LEÍDO ESTE CONTRATO POR LAS PARTES Y POR EVENTUALES TESTIGOS DE ESTE ACTO, EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, SE FIRMAN DOS EJEMPLARES DE UN MISMO TENOR Y A UN SOLO EFECTO, QUEDANDO EL PRIMER ORIGINAL CON SELLADO DE LEY EN PODER DEL INQUILINO Y EL SEGUNDO ORIGINAL EN PODER DE LOS LOCADORES. -