

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

ORDENANZA N° 6649

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SAN FRANCISCO, SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

- Art. 1º) **RATIFÍCASE** el CONTRATO DE LOCACIÓN Y CESIÓN DE UN INMUEBLE ubicado en calle Rivadavia N° 197 de nuestra ciudad, suscripto entre la Municipalidad de la ciudad de San Francisco y la Sra. LILIANA BEATRIZ PIACENZA , DNI 11.921.568, el que forma parte integrante de la presente Ordenanza como ANEXO.-
- Art. 2º) La erogación que demande el cumplimiento de lo establecido en el Art. 1º) de la presente , se imputará a la Partida Presupuestaria correspondiente .-
- Art. 3º) **REGISTRESE**, comuníquese, al Departamento Ejecutivo, publíquese y archívese.-

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de San Francisco, a veintidós días del mes de octubre del año dos mil quince.-

CONTRATO DE LOCACIÓN Y CESIÓN DE INMUEBLE

En la ciudad de San Francisco, Departamento San Justo, Provincia de Córdoba, a un día del mes de octubre del año dos mil quince, entre la Señora LILIANA BEATRIZ PIACENZA, DNI N° 11.921.568, denominada en adelante como el “**Locador**”, por una parte, con domicilio en calle Bv. Juan B. Justo N° 237 de ésta ciudad; y la MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAN FRANCISCO, representada en este acto por el Sr. Secretario de Gobierno Sr. MIGUEL ANGEL PESCE y el Secretario de Economía Cdor. GERARDO PINTUCCI, por la otra parte, con domicilio en calle Bv. 9 de Julio N° 1187, de esta ciudad, denominada en adelante como la “**Locataria**” y “**Cedente**”; y la Fuerza Policial Antinarco tráfico (FPA) representada en este acto por el Señor FRANCISCO ADRIAN SALCEDO, DNI N° 21.966.573 en su carácter de Sub Jefe de la FPN, con domicilio en calle Alvear N° 26 Primer Piso Oficina C Barrio Centro, de la ciudad de Córdoba, provincia de Córdoba, denominada en adelante el “**Cesionario**”, convienen la celebración de un Contrato de Locación que se regirá por las siguientes cláusulas.-

PRIMERA: ~~Objeto:~~ El Locador cede en locación a la Locataria, el inmueble ubicado en calle Rivadavia N° 197 esquina Libertad de esta ciudad de San Francisco, para su uso, destinado al funcionamiento de dependencias de la Fuerza Policial Antinarco tráfico, en el estado en que se encuentran y que las partes declaran conocer y aceptar. Que consta de las siguientes características y comodidades edilicias: **PLANTA BAJA:** ingreso principal con alero con cinco (5) spot sin lámparas; un salón principal con: cinco (5) lámparas halógenas con tulipas galponera, ocho (8) paños fijos de vidrio con marco de metal, un divisorio con dos paños fijos de vidrio con marco de madera sin aberturas, un extractor; dos oficinas con: dos (2) paños fijos de vidrio cada una, con marco de madera, con pared lado oeste con humedad y puertas de madera; una cocina con: mesada de mármol gris y bacha doble de acero y grifería, sin bajo mesada, con humedad en pared lado oeste, con ventana de dos (2) hojas corredizas de metal con vidrio y una (1) puerta hacia patio interno; dos baño con: sus accesorios a reparar, con humedad en el techo, rejilla rota, artefacto de luz rota; una habitación ciega; todas las dependencias con piso granito y calcareo; un galpón con: salida por calle Libertad, un (1) extractor, un (1) portón corredizo de dos paños de metal, dos paños fijos de vidrio con marco de metal, cuarenta y nueve spot sin lámparas, una (1) escalera con escalones de madera y estructura de metal; **PLANTA ALTA:** un salón tipo blacón con baranda de madera y ocho (8) spots, una puerta de caja fuerte amurada en pared, una habitación con conexión para cocina, dos (2)

habitaciones con ventanas y puertas de madera, un baño con sus accesorios a reparar y una escalera con salida a calle Libertad con puerta exterior de madera. Instalación eléctrica del inmueble a reparar. El Cesionario declara que ha visitado el inmueble y comprobado que el mismo se encuentra en estado de uso y refacción y desocupado, obligándose el Cesionario a restituirlos en buenas condiciones .-----

SEGUNDA: **Plazo:** La locación se contrata por el plazo de dos (2) años contados a partir del día primero (1º) de octubre de 2.015 renovable por un plazo igual previa notificación del Locatario y la correspondiente aceptación del Locador con una antelación de treinta (30) días a la fecha de su vencimiento que operará el día treinta (30) de septiembre de 2017. Al respecto ambas partes (Locador y Locatario) dejan expresamente previsto que cualquiera de las partes podrá desistir de la renovación y dar por concluida la locación al vencimiento de dicho término, siempre que se comuniquen tal voluntad en forma inequívoca a la otra parte y en forma fehaciente, con treinta (30) días hábiles de anticipación al mismo.- -----

TERCERA: **Precio:** El alquiler se fija de común acuerdo entre las partes, en la suma total de Pesos **ochocientos treinta y ocho mil ochocientos noventa (\$ 838.890)** más IVA, pagaderos de la siguiente manera: primer semestre de locación la suma de pesos veintiocho mil (\$28.000.-) mensuales más IVA, segundo semestre de locación la suma de pesos treinta y dos mil doscientos (\$32.200.-) mensuales más IVA, tercer semestre de locación la suma de pesos treinta y siete mil treinta (\$37.030.-) mensuales más IVA y el cuarto semestre la suma de pesos cuarenta y dos mil quinientos ochenta y cinco (\$42.585.-) mensuales más IVA. La Locataria se obliga a pagar el alquiler por mes adelantado, del día 01 al 10 de cada mes, en la “Tesorería Municipal”, sito en calle Echeverría Nro. 169 de esta ciudad, quedando el Locador y/o la persona que este designe expresamente para otorgar recibo de pago liberatorio de alquileres en forma.- La mora en el pago de los alquileres se producirá de pleno derecho, por el solo vencimiento del plazo y sin necesidad de requerimiento de ninguna naturaleza.- Las sumas adeudadas por alquileres vencidos devengarán un interés por el tiempo proporcional del atraso igual al que cobra en operaciones de descuentos de documentos el Banco de la Nación Argentina. Asimismo, las partes convienen la vía ejecutiva para el caso de incumplimiento de las sumas establecidas.-----

CUARTA: **Destino:** El inmueble objeto de la locación, será destinado exclusivamente para uso de la Fuerza Policial Antinarco tráfico, no pudiendo variarse por ningún concepto ni aún en forma temporaria, so pena de solicitarle judicialmente la resolución del contrato y el consiguiente desalojo por incumplimiento del mismo.-----

QUINTA: **La Locataria cede en este acto**

el inmueble locado a la Fuerza Policial Antinarco tráfico y el locador en este acto declara conocer la cesión en comodato del inmueble objeto de la presente locación y lo acepta.- -----

QUINTA: Los impuestos, tasas y servicios que gravan el inmueble, sean éstos nacionales, provinciales o municipales, está a cargo del Cesionario mientras esté vigente el presente contrato de locación. -----

SEXTA: La reparaciones necesarias que atañen al normal funcionamiento del inmueble locado y sus accesorios, que es recibido en las condiciones en que se halla descripto en la cláusula primera, serán realizadas por el Locatario con formal rendición de los gastos efectuados; los montos resultantes de los gastos realizados serán compensados con los alquileres comprometidos hasta alcanzar la suma de dinero erogada en ese concepto. En caso que el cesionario efectuara otras mejoras en el inmueble –de acuerdo a lo establecido en la cláusula septima del presente- las mismas serán en su exclusivo beneficio. Las mejoras no separables del edificio quedarán en beneficio de la propiedad y no serán compensadas al Cesionario en la suma de dinero efectivamente erogada por el mismo. El Cesionario respetará las disposiciones establecidas en el Código de Edificación Municipal y demás normas legales que se dicten en tal sentido, haciéndose responsable de cualquier infracción a ellas.-----

SÉPTIMA: El locador se reserva el derecho de visitar e inspeccionar la propiedad o hacerla inspeccionar por terceros a los efectos de comprobar el debido cumplimiento del presente contrato por parte del Cesionario; el Locador hará uso de la facultad convenida con la mayor prudencia. El Locador no se responsabiliza por daños causados al Cesionario por terceros que frecuenten la propiedad. Además el Cesionario está obligado a cargar con los gastos de mantenimiento del inmueble y es responsable del daño causado a inmuebles vecinos en caso de incendio, explosión y otro motivo culposo o no, salvo vicios ocultos, como así por robo o tentativa del mismo, tomando a su cargo la reparación o reposición de todos aquellos bienes que resulten total o parcialmente dañados en un plazo no mayor de sesenta (60) días de producido el hecho de que se trate; asimismo tomará el Cesionario a su cargo la defensa y responsabilidad del locador ante los juicios que se promuevan contra este por esta causa. Además está obligado el Cesionario a respetar las Ordenanzas y reglamentaciones locales sobre política edilicia, higiene urbana, cargando con todas las infracciones a las mismas, no pudiendo tener en la propiedad cosas que pudieran afectar la seguridad de las personas, objetos o instalaciones; debiendo notificar al Locador dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de producido cualquier deterioro o daño a la propiedad, cualquiera sea el motivo.-----

-----**OCTAVA:** La falta de cumplimiento de la Locataria y el

Cesionario de cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato, como asimismo el atraso de dos períodos consecutivos de alquiler, dará derecho al propietario a la resolución del contrato y pedir el desalojo del inmueble en los términos legalmente establecidos y con derecho a reclamar las pérdidas e intereses que ocasionen el incumplimiento. Queda establecido entre Locador y Locatario y de acuerdo al art. 1208 del Código Civil y Comercial de la Nación, sus concordantes y correlativos, la vía ejecutiva para el cobro de los alquileres atrasados, en los casos de mora, y para cualquier concepto como tasas, servicios pendientes, etc ----

NOVENA: Resolución Anticipada.- La Locataria podrá, transcurrido seis (6) meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación (art. 1221 C.C y C.), debiendo notificar en forma fehaciente al Locador su decisión, con una antelación mínima de sesenta días de la fecha en que reintegrara lo arrendado.- La Locataria de hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar al Locador en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar los inmuebles, y la de un mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.-----

DECIMA: PROHIBICIONES: Le está prohibido al Cesionario: a) efectuar alteraciones, modificaciones, mejoras e innovaciones en el bien cedido o sus partes, sin consentimiento previo, expreso y por escrito otorgado por el Locador, quedando las que se introduzcan, consten o no autorización, a beneficio de la propiedad, sin derecho a exigir el Cesionario indemnización, reintegro o devolución alguna (salvo acuerdo en contrario), y sin perjuicio de la facultad del Locador de exigir su remoción para que recupere su estado anterior, a cargo del Cesionario; b) ceder o transferir por cualquier título total o parcial los derechos de esta locación, sublocar o prestar parcial o temporariamente o consentir la presencia de terceros en el inmueble, so pena de declarar de pleno derecho la resolución judicial por el Locador, sin necesidad de requerimiento ni notificación alguna y promover el desalojo del inmueble, con la sola acreditación por éste del incumplimiento de este apartado por el Cesionario; c) mantener (aunque fuera en forma transitoria) elementos que por su naturaleza, impliquen serios peligros para las personas o el bien alquilado; d) destinar el inmueble a otro destino que el de uso de la Fuerza Policial Antinarcostráfico.- -----

DECIMA PRIMERA: Las obligaciones contraídas por la Locataria y el Cesionario se extienden hasta la fecha de restitución de los inmuebles arrendados y entrega de sus llaves, libre de todo. Si al entregar las llaves y desocupar el inmueble locado se comprobare la existencia de desperfectos, averías y/u obstrucciones imputables al Cesionario, este quedará obligado a satisfacer el importe del alquiler mensual más lo

establecido en concepto de cláusula penal por todo el tiempo necesario que transcurra, hasta que los desperfectos o deterioros sean reparados. La recepción por parte del Locador del inmueble arrendado, aún sin reserva alguna de su parte, no importará conformidad con el estado del inmueble, por lo que el Locatario deberá requerir comprobante de recepción en el que conste expresamente dicha circunstancia para su liberación.-----

DECIMA SEGUNDA: Cláusula Penal: se estipula como cláusula penal, que ante el supuesto de que el Cesionario no restituya el inmueble en tiempo y las formas convenidas, otorga derecho al Locador a exigir un valor mensual, por ocupación indebida, equivalente a la duplicación del alquiler último vigente hasta la recuperación por el Locador de la disponibilidad material y jurídica del inmueble, no implicando ello tácita reconducción ni prórroga alguna, sin perjuicio del ejercicio de las facultades del artículo siguiente, pudiendo proseguir el cobro por la vía ejecutiva.-----

DÉCIMA TERCERA: Pacto comisorio: Cualquier incumplimiento por parte del Locatario y Cesionario a las estipulaciones de este contrato, en especial la falta de pago de dos (2) períodos de alquiler y/o cualquiera de las prohibiciones o deberes por convención establecidas por la ley, faculta al Locador a declarar resuelto de pleno derecho el contrato de alquiler, exigir el desalojo inmediato y en su consecuencia promover todas las acciones que le compete a su favor, extrajudiciales, o judiciales, sea de desalojo, cobro de deuda, daños y perjuicios, etc.-----

DÉCIMO CUARTA: Las partes constituyen domicilio a los efectos legales, judiciales y/o extrajudiciales derivados del presente contrato en los lugares denunciados ut-supra, y reconocen tener como válidas todas las notificaciones allí efectuadas, sometiendo cualquier divergencia que se origine a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de esta ciudad, renunciando al fuero federal y a cualquier otro de excepción que pudiere corresponderles.-----

En prueba de conformidad, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad y fecha ut-supra.-----

