

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

ORDENANZA N° 7544

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

ORDENANZA

Art. 1º.- RATIFÍCASE el CONTRATO DE LOCACION, suscripto entre el Sr. Secretario de Gobierno de la Municipalidad de San Francisco, Dr. Rodrigo BUFFA y la Srta. Secretaria de Economía, Contadora María del Pilar Gioíno, en representación de la **Municipalidad de la Ciudad de San Francisco** y el Sr. Obispo Monseñor Sergio Osvaldo BUENANUEVA, en representación de la **Diócesis San Francisco**, en relación al inmueble sito en calle Pellegrini N° 491, esquina calle Paraguay de esta ciudad, destinado al uso exclusivo de la Policía Federal Argentina, el que forma parte integrante del presente, como Anexo I.-

Art. 2º.- REGÍSTRESE, comuníquese al Departamento Ejecutivo, publíquese y archívese.-

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de San Francisco, a los cinco días del mes de diciembre del año veintidós.-

Dr. Juan Martín Losano
Secretario H.C.D.

Concejala Fabiana del Valle Palacio
Vice-Pta. 1º H.C.D. a c/ Presidencia.

CONTRATO DE LOCACION



En la ciudad de San Francisco, Provincia de Córdoba, a un día del mes de Diciembre
del año dos mil Veintidós, entre LA DIOCESIS DE SAN FRANCISCO, CUIT 30-
66916509/5, con domicilio en Bv. Saenz Peña Nro. 1442, de la ciudad de San Francisco
(Cba.-) representada en este acto por el Reverendísimo Sr. Obispo Monseñor SERGIO
OSVALDO BUENANUEVA, DNI. Nro. 16.442.525, CUIL. Nro. 20-16442525-9, conforme
lo acredita con copia del decreto del PEN Nro. 8.328 del 18 de Septiembre de 1961
(Creación de la Diócesis) y decreto del PEN Nro. 1036/2013 (reconocimiento del
Monseñor Buenanueva como Obispo Diocesano) por una parte y en adelante
denominado "El Propietario" o "El Locador" y por la otra la MUNICIPALIDAD DE SAN
FRANCISCO representada en este acto por el Secretario de Gobierno Sr. RODRIGO
DANIEL BUFFA, DNI. Nro. 25.752.265, CUIL. Nro. 20-25752265-3 y la Secretaria de
Economía, Cdra. MARIA del PILAR GIOINO, DNI. Nro. 29.833.242, CUIL. Nro. 27-
29833242-1, a quien en lo sucesivo denominaremos "El Locatario", convienen celebrar el
presente Contrato de Locación, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones a saber,
PRIMERO: "El Propietario" cede en locación al "Locatario" y éste acepta de conformidad
un inmueble sito en calle Pellegrini Nro. 491 esquina Paraguay, de esta ciudad de San
Francisco, Provincia de Córdoba, declarando haber visitado y examinado la propiedad
que a continuación se describe: Frente de la propiedad, paredes revestidas con revoque
plástico, rejas de hierro pintadas color blanco con puerta y cerradura, aplique de luz
redondo de chapa tipo dicroica, aplique de luz tipo tortuguita completo, dos ménsulas de
hierro tipo mástil de banderas (sin banderas), cesto de basura de hierro color negro;
PLANTA BAJA: Hall de Ingreso, aberturas de aluminio color blanco con tres puertas
dobles y una puerta simple sobre calle Paraguay, con sus respectivas cerraduras.- Tres
paños fijos a la altura del Hall central de distribución, matafuego de polvo baja presión
número de serie 437310, de cinco kilos de capacidad, 6 apliques de luz redondos
empotradas en el techo tipo dicroicas, 2 luces de emergencia, un aplique de luz de vidrio
opaco, escalera de material revestida en mármol con barandilla de caño y vidrios;
Habitación de servicio, aplique de luz tipo tortuguita completo, caja eléctrica principal
doble plástica con tapa (Interior: 3 disyuntores marca SIEMENS, 4 disyuntores MOELLER
y 1 salvavita SIEMENS), bomba centrífuga marca HE-BU, bomba centrífuga marca
CZERWENY; Oficina de recepción, un aplique de luz para tubo fluorescente, ventanas y

puerta de ingreso son de aluminio blanco (ventana que conecta con el hall de ingreso presenta el vidrio que no es completo); **Salón de reuniones**, aberturas de ingreso principal son de aluminio blanco de seis hojas y tres cerraduras, techo de yeso, 6 ventanas de aluminio color blanco con sus respectivas persianas plásticas y vidrios corredizos, 15 apliques de luz para tubo fluorescentes dobles, 3 luces de emergencia, 4 apliques de luz metálicos con luces dicroicas direccionales, tres matafuegos de polvo bajo presión (números de serie: 437324-441045-437336); de 5 kilos c/u.- **Baño de hombres**, Se ingresa a través de una puerta de aluminio color blanco, paredes revestidas con cerámica hasta una altura aproximadamente de 1,90 metros, vanity de madera revestido en laminado plástico color blanco con dos puertas y cuatro cajones, mesada de mármol con bacha de acero inoxidable y grifería monocomando marca FV, espejo de 0,80 metros por 0,80 metros aproximadamente, dos apliques de luz de acero inoxidable con dos dicroicas, 3 retretes de loza marca FERRUM color blanco con divisorios por mamparas de madera, 2 inodoros completos con divisorios de madera y sus respectivas puertas todo en muy buen estado (las puertas no presentan cerraduras), aplique de luz redondo con tulipa de vidrio opaco y dos ventanas de aluminio de 0,60 x 0,60 c/u; **Baño de mujeres**, Se ingresa por una puerta de aluminio, posee mesada de mármol con tres bajas de acero inoxidable y tres griferías monocomando FV, dos apliques de luz de acero inoxidable con dos tulipas de vidrio para luz dicroica, un aplique de luz redondo de vidrio opaco, tres espejos, dos inodoros y dos bidet con mamparas de madera y sus respectivas puertas (sin cerraduras); **Depósito**, Se ingresa por una puerta de aluminio color blanco y posee una ventana de aluminio color blanco con persiana, aplique de luz para tubo fluorescente doble; **Baño para discapacitados**, ambientado para personas con discapacidades motrices especiales, con acceso una puerta de aluminio color blanca y ventana de 0,60 por 0,60; **Patio**, Aplique de luz tipo tortuguita completo, puerta de aluminio color blanco de dos hojas, canilla metálica; **PRIMER PISO: Hall de distribución**, piso flotante (faltan los zócalos), 6 apliques de luz tipo dicroicas empotradas en el techo, 2 apliques de luz redondos empotrados en el techo, dos matafuegos con polvo de baja presión (números de serie: 437391-437327), de 5 kilos de capacidad c/u, 5 apliques de luz de chapa con tulipas de vidrio opaco, dos luces de emergencia; **Sala de servicio**, motores de calefacción central general, piso de material en regular estado; **Baño de hombre**, se ingresa por una puerta de madera, paredes revestidas con cerámica hasta una altura aproximadamente de 1,90 metros, aplique de luz metálico con dos luces dicroicas y sus respectivas tulipas de vidrio, mesada de mármol con bacha de acero

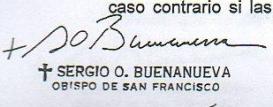
+ / 30/3/2011
SÉRGIO O. BUENANUEVA
OBISPO DE SAN FRANCISCO

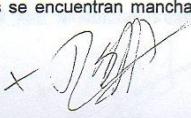
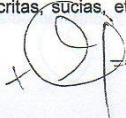
X D. J. C.

X Q.P.

inoxidable con un espejo sobre la misma, grifería monocomando FV, 3 retretes de loza con sus respectivos divisorios de madera y puertas en muy buen estado (sin sus cerraduras), dos inodoros completos con sus respectivos divisorios de madera en muy buen estado, aplique de chapa con tulipa de vidrio opaco; **Baño mujeres**, se ingresa por una puerta de madera, paredes revestidas con cerámica hasta una altura aproximadamente de 1,90 metros, mesada de mármol con tres bajas de acero inoxidable, tres griferías monocomando FV, tres espejos, 2 inodoros con 2 bidet y sus respectivos divisorios de madera con puertas en muy buen estado (sin sus cerraduras), aplique de luz de chapa con tres dicroicas, dos apliques de acero inoxidable con tulipas de vidrio opaco; **Cocina**, se ingresa a través de una puerta de madera, paredes revestidas con cerámica hasta una altura aproximadamente de 1,50 metros, aplique de luz para tubo fluorescente doble, ventana de chapa con persiana plástica, mesada de mármol con bacha de acero inoxidable y grifería metálica para agua fría, bajo mesada de madera revestida en laminado plástico con 5 puertas y 4 cajones, paredes revestidas con cerámica hasta una altura aproximadamente de 1,40 metros, cocina marca FLORENCIA de cuatro hornallas y horno visor modelo Clásica 5415, heladera marca BROSTEMP modelo 360 con congelador; **Depósito**, 2 placard de madera con 8 puertas, aplique de luz de chapa para tubo fluorescente doble, puerta fuelle de madera; **Cinco salas de reunión**, techos de yeso con molduras del mismo material, placard de madera empotrado en pared con 14 puertas todas revestidas en laminado, en otra sala un mueble de madera de 2 mts. de alto por 3,5 mts. de largo por 0,35 de ancho y consta de cuatro puertas dobles y 15 estantes interiores, 6 ventiladores de pared marca KENDAL, pisos flotantes de madera con zócalos del mismo material, 12 apliques de luz para tubo fluorescente dobles, nueve ventanas corredivas con persiana de aluminio, todas las puertas son de madera de dos hojas con respectivos marcos de chapa; **SEGUNDO PISO: Descanso en escalera**, aplique de luz de chapa con tulipa de vidrio opaco y tres ventanas que dan al exterior de 0,60 x 0,60 c/u; **Monoambiente**, puerta de madera al ingreso, con dos ventanas de 0,60 por 0,60 cada una, que miran al exterior y una corrediva con cortina de enrollar, aplique de luz para tubo fluorescente doble, calefactor marca VOLCAN modelo 423, mesada de mármol con bacha de acero inoxidable, bajo mesada de chapa con 4 puertas y 3 cajones de chapa revestidas en Karikal (revestimiento saltado en dos puertas y un cajón), aplique de luz de chapa con tulipa de vidrio tipo campanita, pared revestida con cerámica hasta una altura aproximadamente de 1,80 metros; **Baño**, puerta de entrada de madera con una abertura al exterior, paredes revestidas con cerámica hasta una altura

aproximadamente de 1,90 metros, aplique de luz de chapa con dos tulipas de vidrio tipo campanita, lavatorio de loza con pie, inodoro completo, bidé, ducha, espejo de 0,50 metros por 0,50 metros aproximadamente, accesorios de loza; **Terraza**, se accede a través de una puerta de chapa completa, asador de material con chimenea (tiene parrilla y accesorios metálicos), aplique de luz tipo tortuguita, se encuentra en el recorrido de la escalera dos apliques de luz metálicos con vidrio opaco.- En la terraza están instalados dos equipos de refrigeración marca Goodman de 72.000 frigorías horas de capacidad (frío/calor) para acondicionamiento del salón de reuniones.- Se deja expresa constancia que en el recorrido de la escalera hay dos apliques de luz metálicos con vidrio opaco.- Las partes hacen presente que durante la vigencia del primer contrato de locación que suscribieran (2018-2020), el Locatario o usuario del inmueble objeto de la presente locación realizó mejoras en el área de la terraza del edificio. Esas mejoras, consistentes en la construcción de un precario cerramiento de mampostería, no fueron autorizadas ni se encuentran consentidas por el arrendador. Consecuentemente el arrendatario asume expresamente los costos y cargos que implicará la remoción de estos agregados al momento que deba restituirse el inmueble al arrendador, así como las penalidades y sobrecargas tributarias que pudiera sufrir el arrendador como consecuencia del agregado al edificio señalado en este punto.- Se deja expresa constancia que el inmueble fue recibido oportunamente en buen estado de uso, de conservación, habitabilidad, y seguridad, obligándose "El Locatario" a restituirlo en idénticas condiciones a las de su oportuna recepción, manifestando "El Locatario" que el mismo consta con sus aberturas, cerraduras, llaves, vidrios, pisos, revestimientos, instalaciones eléctricas, de agua fría y caliente, sanitarios con sus artefactos completos, grifería, etc, comprometiéndose a dejarla en las mismas condiciones (salvo los deterioros causados por el uso natural y pacífico y el transcurso del tiempo), quedando a su costo y cargo el mantenimiento y la reparación de todo desperfecto que se ocasione en la propiedad (por el uso de la/s persona/s que conviven en el inmueble y/o de terceros ajenos a éste), como también de sus elementos y accesorios desde la fecha de iniciación de este contrato, debiendo en consecuencia, devolverla en perfecto estado de limpieza o abonar el costo de dichos trabajos a opción del "Locador", no considerándose terminado el arrendamiento mientras no haya cumplimentado estos requisitos.- El inmueble fue recibido por "El Locatario" con sus paredes internas, externas, techos y barandillas de la escalera recién pintados, por lo que a la finalización del presente las mismas deberán encontrarse en iguales condiciones, caso contrario si las paredes se encuentran manchadas, escritas, sucias, etc. será por


Sergio O. Buenanueva
OBISPO DE SAN FRANCISCO

EL MUNDO DE LOS NEGOCIOS
ESTUDIO ADMINISTRATIVO INMOBILIARIO
TOLUCA, 2023

cuenta del "Locatario" repintar el inmueble nuevamente, o en su defecto se obliga a abonar al **Estudio Administrativo Inmobiliario** la suma equivalente al costo de materiales y mano de obra necesarios a los fines de dar cumplimiento a la entrega del inmueble en las condiciones que lo recibe al momento de la celebración del presente contrato, respetando la pintura y los colores originales.- Toda mejora a introducir en la propiedad deberá merecer el previo consentimiento por escrito por parte del propietario, caso contrario éste podrá demandar por daños y perjuicios quedando la mejora integrada al inmueble.-**SEGUNDO:** "El Locatario" en este acto Renuncia Expresamente al plazo del artículo Nro. 3, de la Ley Nro. 27551, en virtud de estar en la tenencia de la cosa, por lo que las partes establecen el término del presente en veinticuatro (24) meses, contados a partir del primero de Diciembre del año dos mil Veintidós, por lo que su vencimiento operará de pleno derecho y sin necesidad de notificación o interpelación alguna por parte del propietario el Treinta de Noviembre del año dos mil Veinticuatro, debiendo ese día "El Locatario" devolver las llaves en el domicilio del Inmueble, para lo cual las Partes se reunirán en horario a convenir para labrar un acta de recepción, donde se determinará el estado del Inmueble, y para el supuesto de que el mismo cuente con deterioros se procederá a detallarlos, firmando ambas partes de conformidad.-
TERCERO: El precio locativo se fija de mutuo y común acuerdo en la suma de Pesos Doscientos Cuarenta Mil (\$240.000.-) mensuales, más IVA si correspondiere, pagaderos por mensualidad adelantada, del primero al diez de cada mes, en el **ESTUDIO ADMINISTRATIVO INMOBILIARIO**, sito en calle Bv. 25 de Mayo Nro. 2640, de esta ciudad de San Francisco, Provincia de Córdoba o en el domicilio que "El Locador" indique en el futuro, facultándose a cualquier integrante del Estudio, a suscribir los correspondientes recibos de pago.- El alquiler se pacta por período de mes entero y aunque "El Locatario" se mudara antes de finalizar el mes, pagará íntegramente el alquiler correspondiente a ese mes.- El monto del alquiler pactado será ajustado en el mes de JUNIO de 2023, DICIEMBRE de 2023 y JUNIO de 2024, utilizando el índice que elabora y publica el Banco Central de la República Argentina, conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estatales (RIPTE).- El atraso en el pago de los alquileres independientemente de las acciones judiciales emergentes de la mora, facultará al propietario a percibir un interés punitorio equivalente al que percibe el Banco de la Provincia de Córdoba para las operaciones de descuentos de documentos y/o adelantos en cuenta corriente por día de demora del monto que se estuviese

abonando en el período en que se produjo el atraso en el pago.- En caso de mora, las notificaciones que se cursen al "Locatario" mediante Carta Documento y/o Telegrama Colacionado al domicilio fijado en el presente, conforme lo previsto en el art. 1222 del Código Civil y Comercial de la Nación, para el caso de que por cualquier causa no sean recibidas por el destinatario, o sean devueltas al remitente, "El Locatario" se dará por notificado del tenor de las mismas en la fecha de devolución que figure en el aviso o pieza restituida. **CUARTO:** Son a exclusivo cargo del "Locatario" el pago de toda clase de servicios que pesen sobre la propiedad: Agua (AMOS), consumo de energía eléctrica (EPEC), gas natural (EMUGAS) y/o cualquier otro servicio que se incorpore en el futuro, dejando aclarado que si los cedulones o boletas por los ítems indicados anteriormente no llegaren con la antelación debida al inmueble locado, "El Locatario" se obliga a requerirlo en los organismos pertinentes, debiendo presentar libre deuda de todos los servicios, al concluir o rescindir el presente contrato.- Se establece que en el supuesto corte del servicio de energía eléctrica (EPEC) y gas natural (EMUGAS), originado por falta de pago de las correspondientes facturas, la totalidad de los gastos y erogaciones por requisitos vigentes que generen las reconexiones a los servicios interrumpidos, serán soportados exclusivamente por "El Locatario".- **QUINTO:** Son a exclusivo cargo del "Locador" todas las reparaciones, arreglos o entorpecimientos de los servicios sanitarios, cloacales, sus cámaras, instalaciones eléctricas, pluviales, etc., y demás mejoras de mantenimiento del inmueble que sean necesarias, conforme lo establecido por el artículo 1201 del Código Civil y Comercial de la Nación, modificado por el artículo 5º de la Ley N° 27551.- **SEXTO:** "El Locatario" destinará el inmueble para uso exclusivo de La Policía Federal Argentina, no pudiendo variar el destino del mismo, quedando ello prohibido y bajo sanción de desalojo.- **SEPTIMO:** Queda expresamente establecido que "El Locatario" no podrá ceder, transferir o sublocar por ningún título el inmueble locado, incluso en forma gratuita, a excepción del Contrato de Comodato que se ha de celebrar entre la Municipalidad de San Francisco y la Policía Federal Argentina (Delegación San Francisco) conforme a lo establecido en la cláusula anterior.- El incumplimiento de ésta cláusula producirá la rescisión ipso-jure del contrato y otorgará derecho al propietario a solicitar la restitución del inmueble locado.- **OCTAVO:** "El Locatario" no podrá colocar chapas, carteles o letreros de cualquier tipo o naturaleza en frente de la unidad locada, sin la expresa autorización otorgada por escrito por parte del "Locador", salvo los carteles identificatorios de la Policía Federal Argentina. El incumplimiento de la presente obligación será considerado causa suficiente para la resolución del contrato de alquiler.- **NOVENO:** El

+ SOB
+ SERGIO O. RIENANUEVA

✓ P.M.

✓ JF

propietario no se responsabiliza por ninguna de las deficiencias de los servicios normales de la propiedad, y/o razones de fuerza mayor o caso fortuito.- El Propietario no se responsabiliza por inundaciones, humedad o filtraciones que pudieren producirse en el inmueble locado, y que recaigan sobre los bienes del "Locatario", siendo a cargo del mismo la limpieza de desagües y rejillas.- **DECIMO:** Ante la falta de pago de una sola mensualidad, el propietario podrá demandar el desalojo de la propiedad objeto del presente.- **DECIMO PRIMERO:** "El Locador" se reserva el derecho de inspeccionar el inmueble personalmente o por intermedio de la/s persona/s que designe, con la sola condición de avisar previamente al "Locatario".- **DECIMO SEGUNDO:** "El Locatario" debe abstenerse de tener en la propiedad cosas que pudieren afectar la seguridad de las personas, objetos e instalaciones de la misma, como así también realizar actos que contraríen las normas municipales vigentes, o efectuar reuniones y/o actividades de cualquier naturaleza o índole que perturben las horas de sueño o afecten la normal convivencia y de utilizar la unidad locada en forma abusiva, con excepción del depósito de armas de fuego y demás elementos de seguridad utilizados por la Policía Federal Argentina.- **DECIMO TERCERO:** Serán por cuenta del "Locatario" los arreglos de cañerías tapadas, instalaciones de todo tipo, destape de cloacas y/o todo otro desperfecto causado por el uso habitual.- Para el supuesto de desperfectos o problemas de mayor gravedad en electricidad, plomería, gas, albañilería, etc., "El Locatario" deberá concurrir al domicilio de calle Bv. 25 de Mayo Nro. 2640, para que se le indique a que personas deberá dirigirse para realizar las reparaciones correspondientes.- En caso de suma urgencia, en horas inhábiles, el locatario deberá realizar los arreglos correspondientes, dando aviso luego a primera hora del inmediato día hábil siguiente.- **DECIMO CUARTO:** Ambas partes acuerdan que "El Locatario" se reserva el derecho de rescindir el presente Contrato de Locación, transcurridos los primeros **SEIS (6) meses** del inicio del mismo, debiendo comunicar su decisión al "Locador" en forma escrita. En tal caso "El Locatario" abonará al "Locador" la indemnización de **1 ½ (un mes y medio)** del valor vigente si la rescisión del contrato se produce dentro del primer año de locación, y de **1 (un) mes** si la misma se efectúa posteriormente. En caso que "El Locatario" no cumpla con la entrega del inmueble en la fecha de vencimiento del presente contrato, independientemente a la obligación de responder por los daños y perjuicios derivados de la no restitución de la tenencia, se establece una cláusula penal mediante la cual "El Locatario" deberá abonar la suma de Pesos Cuarenta y Ocho Mil (\$ 48.000.-), por cada día de demora en la entrega del Inmueble luego de vencido el plazo contractual y hasta que se produzca la

efectiva desocupación de la propiedad, la cual deberá estar en perfecto estado de uso y conservación, libre de personas, muebles, objetos, pertenecientes al "Locatario" y/o a terceros, totalmente pintado siendo a su cargo y costo de pintura total del Inmueble (material y mano de obra) que deberá ser efectuado por personal idóneo en pintura de obra, asimismo serán a su cargo todas las reparaciones que fuere menester realizar para el cumplimiento de dicha obligación (salvo las que correspondieren al "Locador"), de acuerdo a lo establecido en la cláusula primera del presente.- **DECIMO QUINTO:** El sellado del presente contrato será abonado exclusivamente por "El Locatario".- **DECIMO SEXTO:** Para todos los efectos legales emergentes del presente y el art. 1 de la Ley 27551 que sustituye el art. 75 del CCyC de la Nación, las partes fijan domicilio: "El Locador" en calle Bv. 25 de Mayo Nro. 2640, "El Locatario" en Bv. 9 de Julio N° 1187, de esta ciudad, constituyendo domicilio electrónico gobierno.munisfco@gmail.com.- En el señalado domicilio constituido, incluso el electrónico, se considerarán válidas y se tendrán por eficaces todas las notificaciones, comunicaciones y emplazamientos que allí se dirijan.- Asimismo se someten voluntariamente a la Jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Quinta Circunscripción Judicial con asiento en esta ciudad, renunciando con ello a cualquier otro fuero que pudiere corresponderles, incluso el federal.- Se deja expresa constancia que "El Locatario" se compromete en el transcurso de cinco (5) días hábiles desde la fecha de iniciación del Contrato de Locación presentar de manera escrita, en original y copia los desperfectos y/o artefactos que no se encuentren en buenas condiciones, de lo contrario transcurrido el plazo no se tomará reclamo alguno.- En prueba de conformidad previa lectura y ratificación las partes firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un único efecto en el lugar y fecha relacionados precedentemente.-

+303mmmm

SERGIO OSVALDO BUENANUEVA
OBISPO MONSEÑOR

Rodrigo Daniel Buffa
Secretario de Gobierno
Munic. de San Francisco

María del Pilar Gioino
Secretaria de Economía
Munic. De San Francisco