

## **DECRETO- DEM- N°41/2024**

**MONTE VERA**, 13 de Marzo de 2.024

### **VISTO:**

La necesidad de renovar el contrato de locación del inmueble identificado como Lote Nro. 8 de la Manzana Nro. 6210- cuya superficie total aproximada es de 80 m<sup>2</sup>;y

### **CONSIDERANDO:**

Que el artículo 41 inciso 17 de la ley 2756, faculta al DEM a realizar contratos de locación de inmueble, a los fines de mejorar la administración del Municipio.

Que el Municipio necesita renovar el contrato de locación del inmueble identificado como Lote Nro. 8 de la Manzana Nro. 6210- cuya superficie total aproximada es de 80 m<sup>2</sup>, ubicado en calle Av. San Martín y Santiago del Estero de la Ciudad de Monte Vera.

Que las condiciones de contratación obran en Contrato de locación de inmueble que se acompaña como anexo I del presente.

Por ello y en uso de las facultades conferidas por la ley 2756.

### **EL INTENDENTE DE LA MUNICIPALIDAD DE MONTE VERA**

### **DECRETA:**

**Artículo 1°:** Apruébese la locación del inmueble propiedad del Sr. Hugo Alberto Avataneo, identificado como Lote Nro. 8 de la Manzana Nro. 6210 -cuya superficie total aproximada es de 80 m<sup>2</sup>- ubicado en calle Av. San Martín y Santiago del Estero de la Ciudad de Monte Vera; bajo la modalidad y condiciones detalladas en contrato anexo, por el plazo de **TREINTA Y SEIS (36) meses** a partir del día **15 de Marzo de 2.024**, feneciendo en consecuencia, indefectiblemente y de pleno derecho el día **15 de Marzo de 2.027**.

**Artículo 2:** Impútese la erogación por el pago del canon locativo del contrato a la partida presupuestaria número 21.1.2.0.33.000.

**Artículo 3°:** Regístrese, comuníquese y archívese



## ANEXO I

### DECRETO – DEM – N° 41/2024

#### CONTRATO DE LOCACIÓN INMUEBLE

En la localidad de Monte Vera, Departamento La Capital, Provincia de Santa Fe, a los 15 días del mes de Marzo del año 2.024, entre el Señor **Hugo Alberto AVATANEO**, Documento Nacional de Identidad Nro. 10.155.983, con domicilio legal en calle 3 de Febrero Nro. 2840 de la ciudad de Santa Fe, en adelante denominado “El Locador”, por una parte; y por la otra parte, el **Señor Intendente Municipal de Monte Vera, Luis Alberto PALLERO**, Documento Nacional de Identidad Nro. 10.928.691, **en representación del Municipio de Monte Vera** y autorizado para la firma del presente contrato según artículo 41 inciso 17 de la Ley 2756, con domicilio en Avenida San Martín Nro. 6190 de la localidad de Monte Vera, Departamento La Capital, Provincia de Santa Fe, en adelante denominado “El Locatario”; convienen en celebrar el presente Contrato de Locación sujeto a las siguientes Cláusulas:

**PRIMERA:** “El Locador” da en Locación a “El Locatario” y éste lo acepta, el inmueble **EN PERFECTO ESTADO DE USO Y CONSERVACIÓN** ubicado en el loteo “Las Moras” de la localidad de Monte Vera, Departamento La Capital, Provincia de Santa Fe, -Lote Nro. 8 de la Manzana Nro. 6210- cuya superficie total aproximada es de 80 m<sup>2</sup>. Sus características son las siguientes: El inmueble objeto de este Contrato consta de living comedor; cocina; dos (2) baños; y dos (2) habitaciones. Sus pisos y zócalos son de porcelanato. Contiene aberturas de aluminio vidriadas color gris oscuro. Sus baños están revestidos en cerámica. Su porche contiene aplique lumínico tipo “tortuga”. El inmueble consta de todas sus llaves de puertas interiores, tomas, enchufes, diecisiete (17) artefactos lumínicos; cuatro (4) apliques grandes y trece (13) dicroicas led, vidrios sanos y rejas en ventiluces. “El Locatario” queda obligado a denunciar por escrito en un plazo de cinco (5) días corridos desde la firma del presente Contrato cualquier inconveniente en el funcionamiento de artefactos e instalaciones, aceptando las condiciones en que se encuentra el inmueble debiendo, al finalizar el mismo, ser devuelto con artefactos en funcionamiento, limpio, total y recientemente pintado a nuevo con productos de igual calidad a los descriptos en la Cláusula Cuarta (IV).

**SEGUNDA:** El **PLAZO** de la presente Locación se pacta en **TREINTA Y SEIS (36) meses** a partir del día **15 de Marzo de 2.024**, feneciendo en consecuencia, indefectiblemente y de pleno derecho el día **15 de Marzo de 2.027**. **Resolución anticipada:** “El Locatario” podrá, transcurridos los seis (6) primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión a “El Locador” con una antelación mínima de treinta (30) días de la fecha en que reintegrará lo arrendado. “El Locatario”, de hacer uso de la opción resolutoria, en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar a “El Locador”, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso. Asimismo, si la notificación a “El Locador” se realiza con una anticipación de tres (3) meses o más, transcurridos al menos seis (6) meses de Contrato, no corresponde el pago de indemnización alguna por dicho concepto. En el supuesto caso que “El Locatario” haga uso de la facultad de resolver anticipadamente conforme a esta Cláusula y no desocupe y/o no entregue el inmueble en las condiciones acordadas en este Contrato, seguirán corriendo los alquileres pactados, independientemente de su obligación por los daños y perjuicios y de la facultad de “El Locador” de reclamar judicialmente la recuperación en forma inmediata del inmueble por la vía del juicio de desalojo o la que correspondiere.

**TERCERA: PRECIO:** Por la presente Locación, las partes convienen un canon locativo de **PESOS CIENTO TREINTA Y CINCO MIL (\$ 135.000,00)** por mes, para los **SEIS (6) MESES INICIALES**. **AJUSTE SEMESTRAL:** El ajuste semestral se actualizará conforme lo establece el artículo 14 de la Ley 27.551 y su modificatoria, Ley 27.737: El nuevo valor se le informará a “El Locatario” por vía electrónica; pagaderas todas ellas por “El Locatario” a “El Locador” por *mes adelantado* del *uno (1) al cinco (5)* de cada mes, con más el pago del servicio de TASA MUNICIPAL, los cuales se consideran parte integrante del precio del alquiler mensual. ***Los pagos de los alquileres se realizarán en el domicilio sito en calle 3 de Febrero Nro. 2840 de esta ciudad de Santa Fe,*** y/o mediante transferencia bancaria y/o a la persona y en el domicilio que en adelante indique discrecionalmente “El Locador”. En el supuesto caso de incumplimiento en término de esta obligación, la mora se producirá de pleno derecho, sin necesidad de intimación judicial ni extrajudicial alguna, y “El Locatario” deberá abonar en concepto de *interés*

*moratorio el 0,5% diario, y en el supuesto caso de tener que recurrir a la vía judicial para obtener el cobro de los alquileres y/o de cualquier otra obligación dineraria a cargo de “El Locatario”, se le adicionará a dicho interés otro punitorio, a título de cláusula penal, equivalente al 0,1% diario, acumulándose ambos mensualmente, aplicándose en cualquier caso sobre el total adeudado desde la mora y hasta el efectivo pago. “El Locador” podrá rehusar el alquiler si no se lo pagan juntamente con los intereses que correspondan a los meses atrasados y adeudados. El alquiler se pacta por períodos de mes entero y aunque “El Locatario” se mudara y/o se retirara antes de finalizar el mes, pagará íntegramente el alquiler correspondiente al mismo.*

**CUARTA:** “El Locatario” recibió el bien objeto de este Contrato **en perfecto estado de conservación y funcionamiento, libre de ocupantes, total y recientemente pintado a nuevo en su totalidad, a los efectos de este Contrato, con pintura Látex Sinteplast en cielorrasos y Recuplast interior y Recuplast frentes exterior**, listo para su uso inmediato, quedando obligado a restituirlo en las mismas condiciones. Mientras este Contrato dure, “El Locatario” toma a su cargo la obligación de pintar nuevamente el inmueble con productos de igual calidad y color, y efectuar a su costo todas las reparaciones, reposiciones y arreglos por mantenimiento, deterioro del inmueble, artefactos y/o los inconvenientes que se produjeran en el mismo, por causas que le fueran imputables. Queda terminantemente prohibido a “El Locatario” agujerear los cerámicos y/o azulejos bajo apercibimiento de proceder al cambio total de los revestimientos en el ambiente en el que hubiere violado esta disposición, estando obligado a respetar la calidad del material afectado y previa aprobación por “El Locador”.

**QUINTA:** El inmueble objeto de este Contrato se destinará para uso exclusivo de la **Municipalidad de Monte Vera, Departamento La Capital, Provincia de Santa Fe**, “El Locatario” no podrá subarrendar el inmueble, ni aún en el supuesto de ausencia temporaria, ni transferir este Contrato de Locación a terceros, ni ceder el uso de la finca total o parcialmente. A los efectos de la presente Cláusula, “El Locatario” renuncia a los beneficios de los artículos 1.213 y 1.214 del Código Civil y Comercial de la Nación. La transgresión a cualquiera de estas disposiciones por “El Locatario”, facultará a “El Locador” a solicitar el desalojo del inmueble, sin necesidad de intimación extrajudicial ni judicial alguna.

**SEXTA:** Se conviene que son a cargo de “El Locatario” tasas, servicios y/o cargas que graven el inmueble arrendado, inclusive los de carácter extraordinario o de emergencia

que se crearen durante el período de la Locación, sean Nacionales, Provinciales, Municipales y /o Comunales. Además, debe presentar “Libre Deuda” otorgado por el Servicio de Luz Eléctrica (estando a su cargo y costo la habilitación) de dicho servicio. Asimismo, si “El Locador” resolviere abonar facturas impagas a cargo de “El Locatario” por cualquiera de los servicios tendrá derecho a reclamar su reintegro a “El Locatario”. Por otro lado, “El Locatario” también tiene la obligación de mantener en forma quincenal el cortado del césped en rotonda y plaza; como así también mantener descubiertos y pintados correctamente los cordones del Boulevard, todo ello situado en el Loteo “Las Moras”, y en beneficio de la comunidad de Monte Vera.

**SÉPTIMA:** “El Locatario” recibió el bien locado en perfectas condiciones de uso y conservación, quedando obligado a devolver el inmueble bajo recibo otorgado por “El Locador” en el día y hora señalado por éste, en las mismas condiciones recibidas. “El Locador” tiene derecho a no recibir las llaves del inmueble en caso de que su estado no sea el correcto, dejando perfectamente convenido que durante el período que demanden las reparaciones seguirán corriendo los alquileres y/o daños y perjuicios según corresponda, hasta su aceptación aún en el supuesto caso de rescisión anticipada de la Locación conforme a lo acordado en este Contrato, pudiendo “El Locador” disponer -sin necesidad de intimación alguna- que se efectúen las reparaciones y que se repongan todos los artefactos y objetos deteriorados o faltantes por cuenta y orden y a cargo de “El Locatario”. La necesidad de las reparaciones, reposiciones y pago quedará fehacientemente acreditada por el presupuesto y/o factura respectiva.

**OCTAVA:** “El Locatario” abonará por su exclusiva cuenta, todos los arreglos que por el uso necesite el bien locado, como ser: arreglos de techos, roturas de vidrios, sanitarios, herrajes, cerraduras o pintura en general y en especial los que sean consecuencia de las exigencias de las autoridades competentes. Asimismo, “El Locatario” toma a su cargo todos los riesgos de cualquier naturaleza y/o daños sufridos por las personas y/o bienes propios o de terceros, en especial los daños causados por las personas y/o cosas de las que se sirva “El Locatario”, siendo obligación expresa del mismo notificar fehaciente e inmediatamente a “El Locador” de cuantos problemas e inconvenientes se originen en la estructura general de la vivienda, sean filtraciones, rajaduras, humedades, etc., haciéndose responsable de sus reparaciones en caso negativo.

**NOVENA:** “El Locatario” no podrá efectuar ninguna innovación en el inmueble, ni alteración en la construcción sin el previo asentimiento por escrito de “El Locador”, si

igualmente las hiciere, sin perjuicio de que “El Locador” podrá hacerlas retirar en cualquier momento y cobrar dichos trabajos a “El Locatario”, éste será responsable por los daños que se derivarán del sólo incumplimiento de esta obligación.. “El Locador” se reserva el derecho a visitar el bien que da en arrendamiento a los fines de constatar su correcto mantenimiento.

**DÉCIMA:** Queda especialmente pactado que al término del plazo contractual “El Locatario” deberá restituir el inmueble totalmente desocupado, libre de personas y/o cosas, y en las mismas condiciones en que lo recibió, en perfecto estado de limpieza y totalmente pintado tanto en su interior como exterior, respetando la calidad y color de la pintura existente, como así también cielorrasos, aberturas y rejas con pintura aconsejable para el tipo de material con el que las mismas están realizadas.

**DECIMOPRIMERA:** El incumplimiento por parte de “El Locatario” de cualquiera de las obligaciones y/o la violación de cualquiera de las prohibiciones que para él surja del presente Contrato, lo hará pasible del desalojo sin necesidad de intimación judicial ni extrajudicial previa, produciéndose la mora de pleno derecho de sus obligaciones y la caducidad automática del plazo, sin perjuicio de la aplicación de las normas generales y/o especiales sobre responsabilidad.

**DECIMOSEGUNDA:** Las partes que suscriben este Contrato renuncian al fuero federal o a cualquier otro de excepción que pudiera corresponderles y se someten a la jurisdicción de la Justicia Ordinaria de Santa Fe, para cualquier cuestión que se suscite entre las mismas, constituyendo domicilio legal y especial, “El Locatario” en el inmueble locado, el que subsistirá aún después de desocupado por éste dicho inmueble y “El Locador” en calle 3 de Febrero Nro. 2840 de esta ciudad de Santa Fe. Se deja expresamente establecido que se tendrán por válidas todas las notificaciones judiciales y extrajudiciales que se efectúen en tales domicilios, aunque las partes los hubieran abandonado, siempre que no hayan constituido otros distintos y los hayan notificado por telegrama colacionado, carta documento, y/o por otro medio fehaciente.

**DECIMOTERCERA:** “El Locatario” se obliga a abonar el Impuesto de Sellos, con motivo de la suscripción del presente Contrato.

Previa lectura y ratificación del presente Contrato, y recibidas las llaves de la finca de conformidad por “El Locatario” se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados al comienzo del presente.

**HUGO ALBERTO AVATANEO**

-Locador-

**LUIS ALBERTO PALLERO**

-Locatario p/Municipio de Monte Vera-