

ORDENANZA Nº: 6741/23.-

Ramallo, 08 de Junio de 2023

VISTO:

La Renovación del "Contrato de Locación" celebrado 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 en virtud de lo expuesto, resulta necesario dictar el pertinente
instrumento legal, mediante el cual se refrende el Contrato en cuestión;

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

ORDENANZA

ARTICULO 1º) Refrendando en todos sus términos la **Renovación del Contrato de Locación**,
----- celebrado entre la **Municipalidad de Ramallo**, representada por el **Señor
Intendente Municipal Sr. Gustavo Haroldo PERIE - DNI Nº 22.939.029** y la **Señora
Marjorie Deyanira Teresita del Niño Jesús RIZZO D.N.I. Nº 3.994.858**, suscripto el día **1º de abril
de 2023**, y que como **ANEXO I** se incorpora al cuerpo legal de la presente.-----

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

ARTICULO 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 08 DE JUNIO DE 2023.**-----

JERÓNIMO VIVES
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



SERGIO COSTOYA
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

En la ciudad de Rosario, provincia de Santa Fe, a los días del mes de Abril de 2023 entre la Sra. Marjorie Deyanira Teresita del Niño Jesús Rizzo, DNI 3.994.858 cuit 27-039948585-9 domiciliada en calle Dorrego 1342 de la ciudad de Rosario Provincia de Santa Fe por una parte, en adelante la **LOCADORA** dirección de e-mail: jessicazegarra@hotmail.com; y el Sr. Intendente de la localidad de Ramallo, Pcia de Buenos Aires, Sr. Gustavo Haroldo Perié D.N.I. 22.939.029 constituyendo domicilio en calle San Martín 989 de la ciudad de Ramallo, Pcia de Buenos Aires, por la otra, en adelante la parte **LOCATARIA** dirección de e mail sec.privada@muniramallo.com.ar, se conviene celebrar el presente Contrato de Locación, que se registrá por las siguientes cláusulas y disposiciones además de las establecidas en el Código Civil y Comercial de la Nación y sus modificaciones establecidas por Ley N° 27551:

ARTICULO PRIMERO: Objeto: La parte LOCADORA da en locación a la parte LOCATARIA por un plazo de treinta y seis meses sin poder ceder, subalquilar o transferir por título oneroso o gratuito en todo o en parte, ni destinarlo a otro destino o explotación que el que por el presente contrato se estipula un inmueble ubicado en calle San Luis N° 518 de la ciudad de Rosario, que se destinará para uso exclusivo de "CASA DE ESTUDIOS PARA ALUMNOS UNIVERSITARIOS RAMALLENSES" que consta de las siguientes comodidades: Living, Estudio, Comedor, Cocina-Comedor diario, seis habitaciones, tres baños, una Cochera, un patio con parrillero, una habitación de servicio, una piscina y terraza con Lavadero. La parte LOCATARIA se compromete a entregar la propiedad al termino del presente contrato en el estado en que a continuación se detalla: Los vidrios, herrajes, puertas exteriores e interiores y piscina en perfectas condiciones de uso y conservación y la casa con paredes y cielorrasos con pintura en perfecto estado en Látex de color blanco, debiendo la pintura ser de la misma calidad que tenía al tiempo de entregarla< en locación, 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.-----

ARTICULO SEGUNDO: Plazo: Atento que la LOCATARIA está en posesión del inmueble se estipula que el plazo de la locación es de veinticuatro meses contados a partir del 1° de Abril de 2023 y con vencimiento en fecha 31 de Marzo de 2025 debiendo LA LOCATARIA restituir a la propietaria la cosa totalmente desocupada, libre y expedita de personas y cosas sin necesidad de interpelación previa extrajudicial y/o judicial alguna y a plena satisfacción de la locadora.-----

ARTICULO TERCERO: Precio El precio de la locación queda convenido en la suma total de **PESOS DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL (\$235.000)** en el periodo comprendido del 1° de Abril del 2023 al 31 de marzo del 2024 luego el canon locativo se ajustará anualmente al cabo del primer y segundo año de acuerdo al último índice publicado y elaborado por el BCRA que será 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), pagaderos por mes adelantado los días 10 de cada mes por transferencia bancaria al Bco. Galicia Suc. 075, Rosario CBU 0070075730004085452229 o en Bv.Oroño 415 de la ciudad de Rosario, siendo derecho de la LOCADORA fijar nuevo lugar o forma de pago siempre y cuando notifique a la LOCATARIA por medio fehaciente.- El hecho que la locadora cobre un alquiler distinto en más o menos no importa modificación ni renovación de este contrato de locación el que continuara bajo iguales condiciones y no enerva el derecho de locadora a exigir el precio que corresponda por este contrato. El alquiler se entiende por mes entero aunque LA LOCATARIA desocupe la unidad y la entreguen antes de vencer el mes, cualquiera sea la causa b). **Impuestos, Tasas:** La Tasa General de Inmuebles (TGI) y el impuesto inmobiliario (A.P.I.) son a cargo de la LOCADORA y no están incluido dentro del canon locativo. C). Son a cargo de LA LOCATARIA los servicios de que goza el inmueble. La luz, gas y Aguas, se compromete a poner los servicios a su nombre dentro los treinta días de celebrado este contrato de así no hacerlo **entrarán en infracción al contrato de locación y serán pasibles de desalojo.** deberán abonar los mismos a los entes habilitados a sus efectos, siendo responsable de los daños, perjuicios y erogaciones que ocasionen a la locadora por su falta de pago en tiempo, en caso de retiro de los medidores, cambio de ubicación etc. Asimismo, al finalizar el contrato la LOCADORA se reserva el derecho de reclamar por periodos de servicios consumidos que no hayan sido hasta ese momento facturados por la empresa prestataria de los mismos, comprometiéndose LA LOCATARIA

abonarlos al momento de ser reclamado. Al finalizar el contrato deberán presentar comprobante acreditante del pago de los servicios hasta la fecha de reintegro de las llaves a la propietaria.. Al finalizar el contrato es a cargo de la LOCADORA el cambio de titularidad, debiendo otorgarle LA LOCATARIA un plazo no menor a treinta días hábiles a sus efectos.--

ARTICULO CUARTO: Ocupación y Destino del Inmueble: La LOCATARIA está obligado a ocupar única y exclusivamente el inmueble y destinarlo "CASA DE ESTUDIOS PARA ALUMNOS UNIVERSITARIOS RAMALLENSES", no pudiendo variar dicho destino sin autorización por am escrito de la LOCADORA con una ocupación máxima de dieciocho estudiantes, no pudiendo excederse número bajo ninguna circunstancia **bajo apercibimiento de considerarle incurso en incumplimiento contractual y ser pasible de desalojo.** La LOCATARIA por intermedio de quien corresponda se compromete a emitir en forma semestral un listado con nombres y apellidos de los estudiantes que habitan la residencia y entregársela a la ADMINISTRADORA.-----

ARTICULO QUINTO: Conservación del inmueble: Conservación del inmueble en buen estado: La LOCATARIA Responde por cualquier deterioro causado a la cosa, incluso por visitantes ocasionales, pero no por acción de la LOCADORA o sus dependientes; asimismo responde por la destrucción de la cosa por uso indebido, mal uso, incendio, etc. Esta clausula es meramente enunciativa y no limitativa. Es a cargo de LA LOCATARIA todo arreglo, reparación o renovación, 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 y no podrán repetir en absoluto ni compensar aun 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 se obliga a mantener la propiedad, en todo momento, en buen estado de limpieza y conservación.-----

ARTICULO SEXTO: Derecho de inspección: La LOCADORA gozará de amplio derecho de visita e inspección, cada tres meses con previo aviso de 48 hs. de anticipación, 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. Asimismo, las partes acuerdan que la locadora designara una persona encargada de controlar e informar sobre el mantenimiento general del inmueble, quien mes por medio concurrirá al inmueble e informara a LA LOCADORA las reparaciones necesaria para el mantenimiento de la propiedad obligándose la locataria de realizarlas a la brevedad cuyos honorarios serán exclusivo cuenta y cargo de la locataria.-----

ARTICULO SEPTIMO: Prohibiciones. Reformas mejoras: La locataria no podrá hacer construcciones nuevas, mejoras, modificaciones ni reformas, de ninguna naturaleza sin consentimiento previo por escrito de la propietaria, y al finalizar la locación deberán reintegrar las cosas al estado anterior siendo los gastos que demande su ejecución y/o reparación a su cargo, o dejar las mejoras a favor del propietario a opción de este sin derecho a compensación alguna LA LOCATARIA tampoco podrá tener en la unidad locada, cosas o maquinarias que pudieran afectar la seguridad del inmueble y/o sus habitantes, y/o vecinos, instalaciones, etc. ni mascotas, realizar actos que contraríen las normas de ética, buenas costumbres y morales, todo daño, perjuicio y/o siniestro que le fuere ocasionado a la locadora durante el lapso que la locataria ocupe el inmueble sea por accidente, negligencia o infracción a las prohibiciones asentadas en este contrato serán de exclusiva cuenta y cargo de la locataria La locataria se compromete a instalar conforme disposiciones municipales matafuegos contra incendio, las que deberán ser controladas por persona autorizada cada seis meses.-----

ARTICULO OCTAVO: La Municipalidad de Ramallo se obliga a generar la orden de pago correspondiente, a los efectos de dar debido cumplimiento con las obligaciones pactadas, documento legal y autosuficiente que surge del convenio avalado y aprobado por el Honorable Concejo Deliberante, tal como lo establece la ley orgánica de las Municipalidades. De este modo asume el compromiso ineludible, impostergable intransferible de pagar el importe total del contrato y administración del mismo.-----

ARTICULO NOVENO. Responsabilidad del Propietario: LA LOCADORA no se responsabiliza por los eventuales daños y perjuicios sea física, materiales y/o morales, ocasionados a las personas en cuyo favor se celebra este contrato y/o a las personas que se hallen en la unidad cedida aunque lo sea en forma accidental, o en las cosas, muebles, artefactos, maquinarias, efectos personales, instrumentos, etc. existentes en la propiedad (esta clausula es meramente enunciativa y no limitativa), aun cuando el mismo derivase de caso fortuito, hechos dañosos, de fuerza mayor, generados por terceros, vicios de la construcción, de las instalaciones del inmueble, de fincas linderas y/o vecinas, etc.-----

ARTICULO DECIMO: Incumplimiento contractual: A) La falta de pago de dos de las mensualidades en las fechas fijadas producirá la mora automática sin necesidad de requerimiento o interpelación previa sea judicial o extrajudicial, se consideraran igualmente incursos en mora automática en caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas o condiciones de este contrato, B) abandono del inmueble durante seis meses consecutivos. C) 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 pudiendo LA LOCADORA promover el inmediato juicio de desalojo, cobro de pesos, indemnización de daños y perjuicios, responsabilizándose la parte locataria por las costas, costos y demás erogaciones que realice la propietaria por la sola presentación de la demanda sin necesidad de ser notificada, no pudiendo oponer otra excepción a no ser la de pago documentado; renunciando expresamente a recusar, interponer recurso de apelación contra la resolución que recaiga en autos y excepción de arraigo rigiendo por lo demás el canon establecido para el caso de no reintegro una vez vencido el termino de la locación. LA LOCATARIA se obliga a desocupar el inmueble en el término de diez días de haber recibido fehacientemente la intimación de desocupación, renunciando a cualquier plazo mayor que le puedan conceder leyes, decretos u ordenanzas futuras desde que hayan incurrido en mora.-----

ARTICULO DECIMOPRIMERO: Ocupacion Indebida: En el supuesto especial de que la LOCATARIA permanezca por cualquier motivo en la ocupación del inmueble una vez vencido o extinguido por cualquier causa su derecho a hacerlo, la ocupación se refutará ilegítima y 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 triple en concepto indemnizatorio. con la misma periodicidad, dentro del mismo término de pago, en el mismo domicilio, bajo iguales condiciones de incursión en mora e iguales efectos a los previstos en clausula 3a.- asimismo continuaran a su cargo los servicios y las indemnizaciones a su cargo. Ello sin perjuicio de ejercer LA LOCADORA 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 y tome posesión real y efectiva de la cosa.- En caso de consignación de llaves el contrato regirá hasta el día que el propietario tome posesión real y efectiva de la cosa objeto del mismo.-----

ARTICULO DECIMO SEGUNDO: Intereses y multas: La falta de pago en tiempo, es decir del 1 al 10 día de cada mes, de cualquiera de los alquileres mensuales, dará derecho Al LOCADOR para cobrar a la LOCATARIA un interés punitivo diario, capitalizable mensualmente, de 0,3% diario, a contar desde el día que debió abonarse y hasta el momento de su efectivo pago, siendo su pago obligatorio juntamente con los alquileres, computándose por periodos enteros aunque no transcurra el mes y sin perjuicio de las demás acciones legales a que se pudiera tener derecho. La falta de pago de dos meses de alquiler da derecho a accionar por desalojo. El precio del alquiler se entiende por mes completo estando la LOCATARIA obligada a abonarlo aunque desocupe la unidad por cualquier causa y la reintegren al LOCADOR antes de transcurrido el mes.- Si LA LOCATARIA consignare los alquileres para eludir el pago de los recargos y/o multas pactadas serán de su cargo el total de los gastos, costos y costas del juicio de consignación por estar en mora e incursos en infracción al contrato de locación.-----

ARTICULO DECIMO TERCERO – Opción de Recesión: LA LOCATARIA podrá rescindir el presente contrato a partir de los seis (6) meses de su vigencia, a los fines de la rescisión deberán tener integralmente abonados el total de los alquileres y demás obligaciones a su cargo devengadas a la fecha que hace uso del derecho de rescisión, hasta tanto estén íntegramente saldados no podrán hacer uso de este beneficio. En caso de utilizarlo deberán notificar por medio fehaciente y abonar el equivalente a un mes y medio de alquiler en concepto de indemnización, si la rescisión es durante el primer año y un mes si la opción se ejercita transcurrido dicho plazo. Cuando la notificación la realice con una anticipación de tres (3) meses o más, transcurridos al menos seis (6) meses de contrato, no corresponde el pago de indemnización alguna.-----

ARTICULO DECIMO CUARTO: Seguro: LA LOCATARIA deberá tener un contrato un seguro de responsabilidad civil y contra incendio en una compañía reconocida en plaza por un monto que cubra posibles destrucciones totales o parciales y daños que pudieren sufrir LA LOCATARIA y terceros el que será endosado a nombre de la locadora con vigencia por el periodo de duración de este contrato. El pago de la prima de dicho seguro y sus adicionales serán abonados por LA LOCATARIA, sin derecho a repetir suma alguna y se asimilará a todos sus efectos al pago del alquiler debiendo presentar los comprobantes de pago al abonar el alquiler, o al concurrir la locadora a inspeccionar el inmueble.-----

ARTICULO DECIMO QUINTO: Renuncia. LA LOCATARIA renuncia a todo régimen de emergencia que se pueda dictar en lo sucesivo.-----

ARTICULO DECIMO SEXTO: Designación de Martillero LA LOCADORA se reserva el derecho en caso de subasta de designar un martillero a sus efectos.-----

ARTICULO DECIMO SEPTIMO: La restitución de la unidad deberá ser justificada con documento escrito emanado de la LOCADORA y/o administradora no admitiéndose otro medio de prueba.

ARTICULO DECIMO OCTAVO: Los sellados y/o reposición fiscal correspondiente a este contrato son a exclusivo cargo de LA LOCATARIA.-----

ARTICULO DÉCIMO NOVENO: Competencia de Tribunales: Para todos los efectos emergentes del presente contrato, las partes se someten a la competencia y jurisdicción de los Tribunales de la ciudad de Rosario, aun 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.-----

ARTICULO VIGESIMO DOMICILIO ADMINISTRADORA. Facultades: Queda expresamente convenido que la apoderada-administradora Dra. JESSICA ZEGARRA PONCE constituye domicilio en esta ciudad calle Bv. Oroño N° 415 y/o donde se le denuncie se encuentra autorizada a percibir todos los pagos inherentes a este contrato. De esta manera la locataria aprueban la designación de la misma y se dan por notificados fehacientemente. Por lo tanto queda autorizada a: 1) Percibir pagos por alquileres y toda otra suma que se deba percibir con motivo de este contrato, otorgando los recibos correspondientes. 2) Percibir el inmueble al finalizar la relación locativa. 3) Realizar notificaciones y/o intimaciones a los locatarios en nombre del locador.-----

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: Domicilio Contractual de las Partes: Por medio de la presente se deja expresamente establecido que el domicilio legal de las partes a los fines de las notificaciones, intimaciones, etc. queda constituido en el de la locadora calle Dorrego N° 1342 y la locataria San Luis N° 518, ambos de la ciudad de Rosario, quedando sujeto a los plazos y prescripciones de C.P.C.C: Santa Fe.- Además, serán válidas, vinculantes y eficaces los emplazamientos y comunicaciones emanados del domicilio electrónico constituido.-----

FIRMA DEL CONTRATO: Previa lectura que dan las partes al contenido del presente contrato, se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio indicados.-----



1983 - 2023
Cuadragésimo Aniversario de la Recuperación de la
Democracia Argentina