

O R D E N A N Z A N°: 1238/95.
Ramallo, 9 de febrero de 1995

V I S T O:

-----El cambio de firma de la Empresa RICHCO CEREALES S.A., por GLENCORE CEREALES S.A. para celebrar el Contrato de alquiler de los Galpones del Puerto de Ramallo; y

C O N S I D E R A N D O:

-----Que con fecha 16-08-94 se aprobó la Ordenanza N° 1184/94, donde se autorizaba al Departamento Ejecutivo Municipal a firmar un contrato con la empresa por el alquiler de los galpones antedichos;

POR ELLO, EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO EN USO DE SUS FACULTADES SANCIONA CON FUERZA DE:

O R D E N A N Z A

ARTICULO 1: Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a firmar el Contrato tipo, que forma parte de la presente, con la empresa GLENCORE CEREALES S.A. en reemplazo del autorizado el 16/08/94 por Ordenanza N° 1184/94 quedando rescindido el mismo al 31-01-95.

ARTICULO 2: El término del mismo, será de 24 meses a partir del 01-02-95, con la facultad del Departamento Ejecutivo Municipal, de renovar a su consideración, por período igual o parcial, dicho contrato en los mismos términos que el autorizado anteriormente.-----

ARTICULO 3: Toda modificación y/o mejora que se desee realizar, en la estructura edilicia, deberá ser debidamente autorizada por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de esta Municipalidad, realizándose las mismas por costo y riesgo del locatario, no cobrándose alquiler por su uso, pero considerándose expresamente de derecho y dominio exclusivo del Municipio. Si el Departamento Ejecutivo Municipal considerase necesaria su utilización, se lo deberá comunicar a la firma con por lo menos 30 días de antelación.-----

ARTICULO 4: Si la firma antedicha, requiriese del uso específico de otra parte, no incluirá en el convenio pactado como: uso de puerto, amarre, atraque, etc., se considerará objeto de un contrato adicional a sus efectos.--

ARTICULO 5: Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO EN SESION EXTRAORDINARIA DEL DIA 9 DE FEBRERO DE 1995

ANEXO I

Ordenanza N° 1238/95.

CONTRATO DE LOCACION GALPONES DEL PUERTO

En la Ciudad de Ramallo, a los 01 días del mes de febrero de mil novecientos noventa y cinco, entre la MUNICIPALIDAD DE RAMALLO, representada en este acto por el Sr. Intendente Municipal Dn. ALEJANDRO PEDRO BALLESTER, en adelante denominada "EL LOCADOR", por una parte y, por la otra la firma "GLENCORE CEREALES S.A.", representada en este acto por el Sr., en adelante denominada "EL LOCATARIO", con domicilio en, se conviene en celebrar el presente contrato de locación sujeto a las siguientes cláusulas:-----

PRIMERA: EL LOCADOR" entrega a "EL LOCATARIO", en locación el galpón N° 1 con una superficie cubierta de 611,04 m² y el galpón N° 2, con una superficie cubierta de 1.500. m², ambos del Puerto de Ramallo.-----

SEGUNDA: Este contrato se concerta por un período de VEINTI CUATRO (24) MESES, contados a partir del día.....de.....de....., expirando en consecuencia el día.....de.....de....., pudiendo las partes acordar una prórroga de DOCE (12) MESES en las mismas condiciones que rigen para el presente contrato.-----

TERCERA: El precio de la locación queda fijado en la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES CINCO MIL (U\$s. 5.000.-) mensuales para toda la vigencia del contrato. Dicho precio ha sido acordado por las partes tomando en cuenta la paridad entre el Dólar y el Peso fijada en la Ley de convertibilidad N° 23.928 y Decreto 2128/91 de un Dólar por un Peso. En el caso de que dicha paridad se mantenga durante el primer año del contrato, y sin embargo el índice oficial de precios al consumidor acumulado (INDEC) supere en dicho lapso el 10% del precio del alquiler se ajustará para el segundo año del contrato en el porcentaje correspondiente al índice mencionado aplicándose el mismo procedimiento para el tercer año, si se acordara la prórroga correspondiente. Se deja establecido, de común acuerdo entre las partes, que si la suma fijada para el segundo año no estuviera acorde con los valores de locación del mercado para esa época, "EL LOCADOR" con una anticipación mínima de sesenta (60) días podrá resolver el presente contrato sin ningún tipo de indemnización ni reclamo por parte de "EL LOCADOR", manteniéndose en plena vigencia todas las demás cláusulas y condiciones del presente. Consecuentemente, si las condiciones del mercado así lo indicaren y si "EL LOCADOR" las acepta, el presente tendrá la validez de los meses indicados en las condiciones estipuladas.-----

CUARTA: Los alquileres deberán ser abonados por "EL LOCATARIO" entre los días 1 al 5 de cada mes en el domicilio del LOCADOR, o donde "EL LOCADOR" lo indique en el futuro, produciéndose, en caso de atraso en el pago, la mora en forma automática con el sólo vencimiento del plazo y sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.

Todo alquiler no abonado en el plazo pactado, y sin perjuicio del derecho de "EL LOCADOR" de rescindir el contrato y exigir la inmediata desocupación del inmueble, devengará una multa del uno por ciento (1%) diario, pudiendo "EL LOCADOR" rehusarse a percibir el alquiler sin el pago conjunto del punitorio pactado.

QUINTA: EL LOCATARIO recibe los galpones y sus correspondientes llaves, desocupado y en perfecto estado de aseo y conservación, obligándose a mantenerlo en las mismas condiciones, especialmente la estanqueidad del mismo.-----

SEXTO: EL LOCATARIO recibirá la unidad contra la entrega de la garantía que se refiere más abajo. La Unidad se encuentra con todas sus instalaciones completas en buen estado de funcionamiento y el locatario se obliga a conservarlas y entregarlas en las mismas condiciones en que la recibe, siendo por su cuenta y cargo las reparaciones que fueran necesarias efectuar durante el transcurso de la locación debiendo "EL LOCATARIO" abonar a "EL LOCADOR", al vencimiento del presente, el importe de los desperfectos o faltantes, referido éste a todas las instalaciones. "EL LOCATARIO" se compromete a restituir los inmuebles a la finalización del plazo contractual, libre de ocupantes y efectos, en buen estado de uso y conservación limpio y perfectamente conservado como lo recibió.-----

SEPTIMA: EL LOCATARIO destinará el galpón exclusivamente para almacenaje y embolsado de fertilizantes, principalmente urea y fosfato diamónico y no podrá cambiar su destino ni hacer modificaciones de ningún naturaleza en las propiedades sin consentimiento previo por escrito del locador, salvo las que se autorizaran expresamente por escrito. Las mejoras que el LOCATARIO hiciera, de cualquier naturaleza que fueren, quedarán a beneficio de las propiedades sin remuneración alguna. Tampoco podrá el LOCATARIO tener en los galpones cosas que pudieran afectar la seguridad de las personas, objetos e instalaciones ni realizar actos que contratasen las normas municipales vigentes. La Unidad arrendada se afectará exclusivamente al destino pactado, con prohibición de asignarle otro destino. "EL LOCATARIO" garantiza que los galpones serán ocupados con los elementos referidos más arriba bajo exclusiva responsabilidad de "EL LOCATARIO" por los perjuicios que pudieran resultar para terceros; cualquier otra afectación, aunque no cause perjuicio a "EL LOCADOR", acordará al mismo derecho a requerir la resolución de este contrato por culpa de "EL LOCATARIO", reclamando además la totalidad de los daños y perjuicios que el "LOCADOR" hubiera experimentado.-----

OCTAVA: EL LOCATARIO se obliga expresamente: a 1) No ceder ni transferir el presente contrato. 2) No subarrendar la Unidad locada. 3) Permitir a "EL LOCADOR" inspeccionar ocasionalmente la Unidad. 4) No tener animales ni tener productos inflamables o explosivos. 5) Permitir con veinte días de anterioridad al vencimiento del presente mostrar la Unidad en horarios razonables a convenir oportunamente, entre las 10 y 18 horas. 6) Dar puntual cumplimiento a las obligaciones que en Capítulo Derechos Portuarios establece la Ordenanza Fiscal e Impositiva vigente informando en forma mensual a la Dirección Municipal de Contralor y Fiscalización de

Tributos acerca del movimiento de buques en operaciones de carga y descarga.-----

NOVENA: "EL LOCATARIO" no podrá introducir en la Unidad otras modificaciones, innovaciones, reformas o refacciones que las se pacten previo y expreso consentimiento de "EL LOCADOR", que deberá expresarse por escrito, y en caso de que fueran autorizados, "EL LOCATARIO" deberá efectuarlas guardando estrictamente las disposiciones Municipales y del Código de Edificación vigentes. En cualquier supuesto las modificaciones, reformas o innovaciones, quedarán a beneficio de la Unidad al vencimiento del contrato.-----

Anexo I - Ord. 1238/95.

DECIMA: "EL LOCADOR" en ningún caso será responsable por las consecuencias directas o indirectas derivadas de caso fortuito o fuera mayor en perjuicio de la persona y/o bienes de "EL LOCATARIO" y/o sus familiares y/o personas a su servicio y/o terceros, quedando convenido que esos riesgos son a cargo exclusivo de "EL LOCATARIO". "EL LOCADOR" no será responsable por daños o accidentes provenientes de pérdidas de agua, filtraciones, gas, corriente eléctrica, incendios, obstrucciones y similares. Todos éstos son asumidos exclusivamente por "EL LOCATARIO".

DECIMO PRIMERA: Si "EL LOCATARIO" no diera cumplimiento a cualquiera de las obligaciones que resultan del presente contrato, dará derecho a "EL LOCADOR" a dar por rescindido el mismo por culpa de "EL LOCATARIO" y a exigir la inmediata desocupación del inmueble, reclamando además la totalidad de los daños y perjuicios que se hubieran originado. Cuando razones de orden público lo determinen "EL LOCADOR" tendrá derecho a reclamar la restitución del bien locado mediando tan solo una comunicación a tal efecto con una anticipación mínima de SESENTA (60) días.-----

DECIMO SEGUNDA: Si "EL LOCATARIO" no entregara total y definitivamente desocupado el bien locado a la finalización del plazo contractual, "EL LOCADOR" podrá accionar sobre desalojo. Asimismo, en tal caso "EL LOCATARIO" abonará a "EL LOCADOR", en concepto de indemnización el doble del último alquiler que hubiere abonado prorrateado por cada día de mora en la entrega de la Unidad, además del alquiler vigente en ese momento, mientras dure la ocupación indebida. En el supuesto de inicio de acciones judiciales derivadas del presente contrato "EL LOCATARIO" renuncia desde ya la facultad de recusar sin causa al Juez interviniente.-----

DECIMO TERCERA: En garantía de las obligaciones emergentes en este contrato "EL LOCATARIO" entregará a "EL LOCADOR" dentro de los cinco (5) días de la firma del presente, póliza de caución otorgada por Compañía Aseguradora con supervisión de Superintendencia de Seguros e la Nación.

Dicha garantía abarca todas las obligaciones que asume el locatario sin perjuicio de que resulten de un monto superior. No devengará interés alguno, siendo restituida cuando el LOCATARIO entregue el inmueble locado en las mismas condiciones en que lo recibe, salvo el desgaste normal por

el uso y la acción del tiempo. La falta de cumplimiento de la garantía en el plazo previsto causará ipso iure la rescisión del presente contrato.-----

DECIMO CUARTA: Si por cualquier causa fortuita, fuerza mayor, incendio, etc., resultara total o parcialmente destruido el bien, EL LOCADOR queda facultado para considerar rescindida y terminada la locación materia de este contrato, no siendo EL LOCADOR responsable por las consecuencias inmediatas o mediatas de lo acontecido. Por el contrario, EL LOCATARIO será responsable de los daños y perjuicios consiguientes si los acontecimientos fueran causados por su actuar o inacción y/o negligencia culpable y/o dolorosa de este. No obstante deberá presentar póliza de Seguros contra incendio.

DECIMA QUINTA: El presente contrato estará sujeto a las disposiciones de la Ley 6769/58 "Ley Orgánica de las Municipalidades", a las Leyes, Ordenanzas, Decretos, Resoluciones y Reglamentaciones administrativas vigentes y a las que dictare la Municipalidad de Ramallo en el ejercicio de sus facultades propias otorgadas por las leyes y la Constitución de la Provincia de Buenos Aires. En forma supletoria regirán también las disposiciones del derecho común (Art. 1502 C. Civil). Para todos los efectos legales derivados de la interpretación del presente contrato las partes fijan domicilio especiales en los indicados anteriormente donde se tendrán por válidas todas las notificaciones judiciales y extrajudiciales que se practiquen a esos efectos. Asimismo para cualquier conflicto o divergencia que pudiera suscitar la implementación y/o interpretación derivada de este contrato las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios del Departamento Judicial de San Nicolás, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles, pudiendo optar la Municipalidad por accionar ante el Juzgado de Paz Letrado de Ramallo.-----

En prueba de conformidad, con todo lo antedicho se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.-----