

**ORDENANZA Nº: 3523/08.-**

Ramallo, 21 de octubre de 2008

**VISTO:**

El Contrato de Locación a suscribirse entre la **Municipalidad de Ramallo** y el **Ing. Jorge Federico MASSOUD**, en calidad de Apoderado del Sr. **Elías MASSOUD**; y

**CONSIDERANDO:**

Que el Convenio en cuestión, tiene como objetivo fundamental el alquiler de una vivienda sita en calle San Luis Nº 1631 de la ciudad de Rosario;

Que en consecuencia, se hace necesario dictar el pertinente acto administrativo de autorización por parte del Honorable Concejo Deliberante de Ramallo; a los efectos de proceder a la firma del pertinente Contrato;

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

**ORDENANZA**

**ARTÍCULO 1º)** Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal, a suscribir el **CONTRA----- TO DE LOCACION** – a celebrarse entre la **Municipalidad de Ramallo**, representada por el Sr. Intendente Municipal **Dn. Walter Ariel Santalla – D.N.I. Nº 14.850.087** y el **Ing. Jorge Federico MASSOUD – D.N.I. Nº 13.169.806**, en calidad de Apoderado del **Sr. Elías MASSOUD – L.E. Nº 5.975.242** –, bajo las cláusulas del modelo que como **ANEXO I** se incorpora al cuerpo legal de la presente.-----

**ARTÍCULO 2º)** Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-----

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 21 DE OCTUBRE DE 2008.-----**

**ANEXO I**  
**Ordenanza Nº: 3523/08**

**CONTRATO DE LOCACIÓN**

En la ciudad de Rosario, provincia de Santa Fe, a los ..... días del mes de octubre de dos mil ocho entre el Sr. Elías MASSOUD - L.E. Nº 5.975.242, representada por el Administrador Sr. JORGE F. MASSOUD - D.N.I. 13.169.806 por una parte, en adelante llamada "LA LOCADORA", y MUNICIPALIDAD DE RAMALLO (Prov. de BUENOS AIRES) REPRESENTADA POR EL Sr. INTENDENTE POR EL DISTRITO DE RAMALLO WALTER ARIEL SANTALLA - D.N.I. Nº 14.850.087 por la otra parte, en adelante llamada "LA LOCATARIA", se ha convenido en celebrar el presente Contrato de Locación el que se regirá por las siguientes cláusulas y supletoriamente por las disposiciones del Código Civil en la materia.

**PRIMERA) OBJETO:** Una casa en planta alta que consta de nueve habitaciones, tres ----- patios cubiertos, dos baterías de baños con tres baños cada una y mesada de mármol con tres piletas, departamento con mesada, anafe, calefón y baño privado; sita en calle San Luis 1631 de esta ciudad.-----

**SEGUNDA) DESTINO:** El inmueble será destinado exclusivamente para uso de LA LO- ----- CATARIA, y para vivienda familiar no pudiendo bajo ningún concepto darle un uso distinto al pactado, ni transferir, ni ceder el presente contrato; ni ceder, ni subalquilar total o parcialmente la finca; ni ceder, el uso de la misma. LA LOCATARIA deberá usar la propiedad y sus accesorios conforme su destino cumpliendo con las reglas de vecindad, urbanismo y buenas costumbres, como así también se obliga a ajustar la actividad objeto del presente a las normas vigentes que regulen su funcionamiento de orden adicional, provincial, municipal e inclusive y especialmente del reglamento de copropiedad que se hace conocer en este acto; siendo a su total cargo todas las tasas, impuestos o cualquier otro tipo de contribución que deba soportar este contrato o el inmueble por el destino de locación.

Si en determinado momento se prohibiera la actividad de los locatarios sea por disposición nacional, provincial, resolución judicial, etc., LA LOCATARIA no quedará liberada del pago del alquiler convenido ni de todas las obligaciones emergentes del contrato hasta tanto LA LOCADORA no obtenga la recepción del inmueble conforme a las cláusulas pactadas.-----

**TERCERA) ESTADO:** El inmueble y sus accesorios se entregan a LA LOCATARIA libre y ----- expedito de personas y cosas, y en buen estado de conservación y aseo, canillas en buen funcionamiento, instalación completa de luz eléctrica y el mismo la recibe de plena conformidad.-----

**CUARTA) TÉRMINO Y PLAZO:** El término de la presente locación queda convenido en 24 meses, improrrogables, contados a partir del día 1ero de noviembre de 2008, es decir que el vencimiento se operará indefectiblemente el día 31 de octubre de 2010, fecha en que LA LOCATARIA deberá restituir el inmueble, libre de personas y/o cosas en el estado de conservación y aseo que lo recibe, con las instalaciones, accesorios, etc. en perfecto estado de funcionamiento y salvo los deterioros causados por el transcurso del tiempo, y derivados del buen y moderado uso, pactándose la mora automática, y sirviendo el presente, de suficiente intimación a la restitución, y sin que sea necesario ningún tipo de interpelación posterior, judicial o extra judicial.-----

**QUINTA) PRECIO:** El precio de la presente locación se establece en la suma de **PESOS** ----- **SEIS MIL (\$ 6.000.-)** mensuales, **más I.V.A. si correspondiese**; pagaderos por mes adelantado, y del 1 al 10 de cada período en el domicilio de calle España Nº 991, 1er piso oficina 1 de Rosario, o donde LA LOCADORA indique fehacientemente, dentro de la ciudad de Rosario; también mediante transferencias bancarias a la siguiente CBU -----, cuenta a nombre de LA LOCADORA donde una vez acreditado el depósito se extenderá el recibo de pago pertinente. Las partes establecen que toda suma percibida en más o en menos conforme a lo convenido en la presente cláusula no implica novación o modificación del presente contrato.-----

**SEXTA) IMPUESTOS:** Todos los impuestos, tasas y contribuciones que graven la finca, ----- ya sean nacionales, provinciales o municipales, creados, por crearse o incrementarse LA LOCADORA.-----

**SÉPTIMA) MEJORAS Y REFACCIONES:** LA LOCATARIA no podrá efectuar en el ----- inmueble locado ningún tipo de mejoras, ya sean necesarias, útiles o meramente suntuarias, sin el previo y expreso consentimiento de LA LOCADORA

expedido por escrito. Son a cargo de LA LOCATARIA todos los gastos y costas por los arreglos, que por deterioros, roturas, filtraciones, desgastes, desagotes, destapes, mantenimiento, etc. pudieran producirse u ocasionarse en el inmueble y/o sus servicios, y sin que pueda reclamar suma alguna a LA LOCADORA por tales conceptos. Todas las mejoras que pudieran efectuarse con autorización expresa de LA LOCADORA, pasarán a ser propiedad de esta última, al término del Contrato u ocupación, sin obligación de repetir gastos o costas alguno, queda establecido que al concluir la locación, LA LOCATARIA no podrá solicitar el retiro de los respectivos medidores de luz y gas, bajo pena de indemnizar a LA LOCADORA de todo daño o perjuicio ocasionado por tal circunstancia, incluso el importe de adecuación de instalaciones, de reconexiones, etc. debiendo al finalizar la locación y restituir el inmueble, dejar abonados todos los impuestos, tasas y servicios que graven la finca, y comprendidos entre la fecha de comienzo de la locación y el día de la restitución.-----

**OCTAVA) PROHIBICIONES:** Queda absolutamente prohibido a LA LOCATARIA establecer o guardar en el inmueble, materiales inflamables o explosivos, como así también utilizar conductores de luz fuera de las bocas instaladas, ni tener animales domésticos, como además toma conocimiento del reglamento de copropiedad; respondiendo la misma por los daños eventuales y ciertos que pudieran producirse a LA LOCADORA por la violación de las presentes prohibiciones, aún las acaecidas por caso fortuito, y sin perjuicio de que LA LOCADORA pueda tener como causa de rescisión pactada por culpa de LA LOCATARIA, exclusivamente.-----

**NOVENA)** LA LOCADORA no se responsabiliza por los accidentes, casos fortuitos, ----- incendios y/o cualquier otro siniestro que se produzca en el inmueble alquilado, a las personas y/o cosas y/o bienes de propiedad de LA LOCATARIA y/o terceros por cualquier causa que sea y aunque tuvieren de caso fortuito y/o fuerza mayor; siendo por cuenta de LA LOCATARIA la contratación de los seguros que correspondan, a la que esta obligado en compañía de reconocida solvencia.-----

**DECIMA) MORA-INCUMPLIMIENTO-RESCISION:** La mora de dos meses de alquiler, y/o ----- la falta de cumplimiento de cualquiera de las cláusulas anteriores y/o de las obligaciones que asume LA LOCATARIA darán derecho a LA LOCADORA, ya que las mismas se producirán de pleno derecho, y por el solo vencimiento de los plazos, que para las mismas fija el presente a darlo por rescindido – de pleno derecho - por su sola voluntad y sin necesidad de declaración judicial alguna, y a iniciar de inmediato y sin que sean necesarias intimaciones de ningún tipo, las acciones legales que por desalojo, cobro y que mejor hagan a sus intereses siendo todas las costas judiciales que se motivaren, por exclusiva cuenta de LA LOCATARIA quien se obliga a no poner otra "excepción que no sea la de pago, instrumentada por escrito, y renuncia desde ya al derecho de apelar".-----

**DÉCIMAPRIMERA) SELLADO:** Todos los gastos que demande y el sellado fiscal del presente, ----- serán soportados en partes iguales.-----

**DÉCIMASEGUNDA) GARANTÍA:** En garantía del cumplimiento de las obligaciones de LA ----- LOCATARIA y hasta la restitución del bien locado, se constituye la póliza de caución para garantía de alquileres N° ----- actuando como asegurador -----, la que reemplaza el depósito de garantía habitualmente solicitado y afianza todas las obligaciones que emanan del presente contrato.-----

**DÉCIMATERCERA)** LA LOCADORA y/o el Administrador podrá visitar la casa locada ----- cada vez que lo considere conveniente a fin de constatar su estado de conservación y mantenimiento, previo aviso con veinticuatro horas de anticipación a LA LOCATARIA.-----

**DÉCIMACUARTA) DOMICILIO-JURISDICCION:** Para todos los efectos y cuestiones ----- legales, que por el presente pudieran suscitarse, LA LOCADORA, constituye domicilio legal en calle España 991, 1er piso oficina 1 de Rosario y LA LOCATARIA en Av. San Martín y Belgrano de Ramallo Prov. de Buenos Aires. Para todos los casos en que hubiera que recurrirse a la vía judicial las partes convienen en someterse a la jurisdicción de los Tribunales Provinciales, con asiento en la ciudad de Rosario, y renuncian expresamente al fuero federal y/o toda otra jurisdicción, aunque les pudiese corresponder.-----

**DÉCIMAQUINTA)** Las partes de mutuo acuerdo estipulan que para el supuesto caso de ----- no abonarse los alquileres en el término fijado en la cláusula QUINTA del presente contrato se deberá abonar como cláusula penal adicional un interés del 5 %

mensual acumulativo, independiente del interés estipulado en la referida cláusula quinta a los efectos de determinar el valor locativo a abonarse mensualmente.-----

**DÉCIMASEXTA)** Se deja expresa constancia que para el presente contrato se considera ----- válida la cláusula de rescisión vigente para vivienda familiar según lo dispuesto en la Ley Nº 23.091 art. 8vo.-----

**DÉCIMASÉPTIMA)** Se deja expresa constancia que de muto acuerdo, transcurridos los ----- primeros seis meses de la relación contractual, las partes deberán acordar de buena fe sobre el valor locativo para los siguientes seis meses, mediante una negociación sustentada en la buena fe del contrato, que procure en el esfuerzo compartido y la equidad, sostener una contratación dineraria que resulte el precio justo del mercado, el que a solicitud de las partes será suministrado por entidad competente. En caso que aumente el valor locativo, y LA LOCATARIA no preste su conformidad al nuevo precio, podrán por única causa obviar los requisitos que exige a los locatarios el art. 8 de la ley 23.091 y entregar las llaves previa desocupación del mismo.-----

Mientras no quede fijado el nuevo alquiler, LA LOCATARIA deberá abonar el precio del alquiler correspondiente al mes inmediato anterior. Como condición esencial, se establece que todos los acuerdos que se realicen cada seis meses sobre el valor locativo previstos en esta cláusula contractual, en ningún caso podrán establecer como valor mensual de la presente locación una suma menor al valor locativo vigente al momento, lo que se acuerde regirá retroactivamente a la fecha en que comienza tal tratativa.-----

**CLÁUSULA ADICIONAL)** Se deja expresa constancia que el Sr. Elías MASSOUD - L.E. ----- Nº 5.975.242 designa como administrador de éste contrato de locación al Sr. Ing. Jorge Federico MASSOUD - D.N.I. 13.169.806, que es quien intervino para la concreción del presente contrato, hasta que esta designación no la revoque LA LOCADORA, y en concepto de comisión LA LOCATARIA se obliga a pagarle al antes nombrado la suma de PESOS SIETE MIL DOSCIENTOS (\$ 7.200.).-----

Queda formalizado el presente contrato de locación, el que previa lectura y ratificación en todas sus partes, es firmado por todas las partes intervinientes, en cuatro ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha señalados.-----

**LOCADOR:** JORGE F. MASSOUD - DNI. 13.169.806.-

**LOCATARIO:** MUNICIPALIDAD DE RAMALLO (Prov. de BUENOS AIRES)  
REPRESENTADA POR EL Sr. INTENDENTE POR EL DISTRITO DE RAMALLO  
WALTER ARIEL SANTALLA (DNI. 14.850.087)

En la ciudad de Rosario, provincia de Santa Fe, a los ..... días del octubre de dos mil ocho, entre JORGE F. MASSOUD (DNI. 13.169.806) y MUNICIPALIDAD DE RAMALLO (Prov. de BUENOS AIRES) REPRESENTADA POR EL Sr. INTENDENTE POR EL DISTRITO DE RAMALLO WALTER ARIEL SANTALLA (DNI. 14.850.087).