

Contrato Locacion Inmueble Mitre 96

DECRETO N° 49
FECHA: 08.01.2024
PUBLICADO: 12.01.2024

ARTICULO 1°.- Téngase presente, el Contrato de Locación de Inmueble suscripto el día 31 de Diciembre de 2.023, entre la Municipalidad de Concordia representada por su Presidente Municipal, Dr. Francisco Azcue, asistido por el Señor Secretario de Gobierno y Hacienda, Dr. Luciano Dell'Olio, por una parte y por la otra parte la firma Concorplaza S.A representada por su presidente Dr. Carlos Donato Carraro, que consta de Dieciséis (16) cláusulas y cuyo texto forma parte integrante del presente Decreto como Anexo I.

ARTICULO 2°.- Disponer reconocer y abonar a la firma Concorplaza S.A. representada por su presidente Dn. Carlos Donato Carraro, DNI N° 11.161.950, desde el 01/01/2024 hasta el 31/12/2027, los periodos que se devenguen hasta cumplimentar el plazo de 48 meses, conforme lo estipula la clausula Tercera del contrato de locación y deberá ser abonado de manera anticipada del 1 al 10 de cada mes para evitar abonar intereses por mora.

ARTICULO 3°.- Facultase a la Subsecretaria de Hacienda a instrumentar las medidas necesarias para el cumplimiento de lo dispuesto en el Contrato de locación ratificado a través del Artículo 1° del presente Decreto.

ARTICULO 4°.- Los gastos que demande el cumplimiento del presente Convenio de Locación de Inmueble, serán imputados a las partidas correspondientes al Presupuesto General de la Administración Pública Municipal para el Ejercicio Económico pertinente.

ARTICULO 5°.- Comuníquese, publíquese, regístrese y oportunamente archívese.-

CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre CONCORPLAZA S.A, constituida mediante Escritura Pública Numero Mil Doscientos, de 13 de noviembre de 2014, ante la escribana Lidia Esperanza Nazar de Cabrera registro N° 1123 Matricula 2372, inscrita ante la IGJ en fecha 25 de noviembre de 2014 bajo el registro N° 22839 L°71, representada en este acto por su Presidente, Dr. Carlos Donato Carraro, DNI. N° 11.161.950 con domicilio real en Calle Urquiza N° 491, 9° A, constituyendo domicilio a los efectos del presente en calle O. Andrade N° 96, ambos de la ciudad de Concordia, Prov. de Entre Ríos, en adelante LA LOCADORA, por otra parte: la Municipalidad de Concordia (Entre Ríos), representada en este acto por el Intendente Municipal, Dr. FRANCISCO AZCUÉ, DNI 32.795.414, asistido en este acto por el Secretario de Gobierno y Hacienda Dr. LUCIANO DELL' OLIO, DNI 35.557.849, constituyendo domicilio contractual en Bartolomé Mitre N° 76, Concordia, Entre Ríos, en adelante LA LOCATARIA; han convenido celebrar el presente CONTRATO DE LOCACION que se regirá por la legislación en la materia y por las cláusulas específicas que las partes han acordado y que se plasman en el presente, a saber:

CONSIDERACIONES PRELIMINARES:

I.- El presente contrato es el resultado y surge como consecuencia de la voluntad de las partes respecto de la renovación del contrato de Locación celebrado entre la Municipalidad de Concordia, gestión del Dr. Enrique Tomas Cresto y la firma CONCONCR-PLAZA S.A desde en fecha 1 de junio de 2016, y que fuera anteriormente renovado en fecha 1° de diciembre de 2019, en relación con el inmueble ubicado en Calle Mitre N 96 de esta ciudad de Concordia Prov. de Entre Ríos.-

II.- Asimismo las partes manifiestan conformidad sobre el estado del inmueble objeto del presente.-

III.- Por lo expuesto, motivó de la prórroga acordada, las partes establecen los siguientes términos contractuales:

I.- OBJETO:

LA LOCADORA da en locación y LA LOCATARIA acepta de conformidad, un inmueble de su propiedad, ubicado en esta Ciudad de Concordia, Provincia de Entre Ríos, con domicilio parcelario en la Calle Mitre N° 96,-Esq. C. Pellegrini- Planta Alta, designada como UNIDAD FUNCIONAL número CUATRO (4), con una SUPERFICIE CUBIERTA de 349 m2 la cual consta de un vestíbulo, 7 habitaciones, 2 baños completos, dependencia de servicios, balcón perimetral y patio interno-

2.-PLAZO:

El plazo de locación será de CUARENTA y OCHO MESES (48) meses, contados a partir del día 1° de enero del año 2024 por lo que su vencimiento operará de pleno derecho sin necesidad de previa interpelación, el día 31 de Diciembre del año 2027.-

En caso de que por cualquier causa, luego de vencido el plazo contractual siguiera LA LOCATARIA ocupando el inmueble, aun cuando LA LOCADORA reciba nuevos alquileres reajustados en la forma convenida, tal circunstancia no importará novación ni nuevo contrato verbal que pueda oponerse al derecho de LA LOCADORA de exigir la restitución del inmueble con más la indemnización que pudiere corresponder como consecuencia de la ocupación indebida-

En razón de ello, se establece en concepto de Cláusula Penal, la suma de pesos equivalentes al cinco por ciento (5%) del alquiler actualizado por cada día de atraso en la entrega del mismo, contados a partir del vencimiento del contrato.

3.- PRECIO:

Como contraprestación respecto de la locación del inmueble, LA LOCATARIA asume la obligación de pago El alquiler Mensual a favor de LA LOCADORA equivalente a la cantidad de pesos (\$) que represente cincuenta y cinco (55) juristas de la Caja Forense de Entre Ríos cada uno, cuyo valor del jus está informado en la página web www.caiaforence.org. A los fines impositivos que correspondan, LA LOCATARIA declara que su condición ante la AFIP es la de IVA RESPONSABLE EXENTO.-

No obstante los montos pactados en concepto de canon locativo, las partes de común acuerdo dejan establecido que en caso que la situación económica del país provoque un evidente desequilibrio en la ecuación económica establecida, surgiendo una variación del valor de la locación de un 100% o más, se comprometen a renegociar el mismo a fin de readecuarlo, con la finalidad de mantener y preservar la equidad contractual lograda en el presente.-

En el presente supuesto y en caso que las partes, de buena fe, no logren acordar la renegociación contractual, se deja expresamente establecido que el presente se considerará rescindido sin culpa de las partes y sin generar consecuencias indemnizatorias alguna, otorgando el locador al locatario un plazo improrrogable de 60 días a fines de desocupar el inmueble, debiendo LA LOCATARIA en dicho plazo, restituir a LA LOCADORA el inmueble libre de cosas y ocupantes.-

4.- PLAZO DE PAGO:

El canon locativo deberá abonarse por LA LOCAT ARIA, por mes adelantado y dentro de los primeros diez (10) días de cada mes. Este plazo es otorgado por LA LOCADORA como días corridos de gracia para el pago del alquiler, contados a partir del 1° día de cada mes; para el supuesto de que la LOCATARIA no abonara el alquiler dentro del período de gracia otorgado, éste decaerá, siendo entendido que el mero vencimiento del plazo hará incurrir a LA LOCATARIA en mora de pleno derecho, y los punitivos regirán a partir del vencimiento, es decir el día 1° del mes en mora, abonando un recargo de 0,50% diario y hasta que efectivice el pago correspondiente. El alquiler se pacta por períodos de mes entero y aunque LA LOCATARIA se mudara y/o se fuera antes de finalizar el mes, pagará íntegramente el alquiler correspondiente a ese mes. A tales fines se fija como lugar de cobro de los valores locativos, según condiciones de pago pactadas, y previa presentación de las correspondientes factura el de calle Mitre N° 76 de la ciudad de Concordia-

5.-GASTOS DE SELLADOS:

Respecto a este punto, y en virtud de estar LA LOCATARIA exenta de las cargas impositivas correspondiente al sellado, LA LOCADORA se compromete a abonar el proporcional que por ley le corresponde.-

6.- IMPUESTOS - CARGAS - SERVICIOS:

Ambas partes acuerdan que será a cargo de LA LOCADORA el pago de, Impuestos Provinciales y Municipales que graven el inmueble. Serán a cargo de la LOCATARIA, todos los servicios que utilice en el referido inmueble, tales como agua, luz, electricidad, gas, televisión por cable, Internet, etc.

A tal fin la LOCATARIA se obliga a mantener a su nombre la titularidad de los servicios de LUZ y GAS mientras dure el presente contrato, debiendo dar de baja y/o gestionar el correspondiente cambio de domicilio de todos aquellos servicios que hubiese contratado, al momento de finalización del presente contrato. Asimismo LA LOCATARIA, tomará a su cargo aquellos impuestos y/o tasas, que pudiesen crearse, sea por Leyes Provinciales o Nacionales y que corresponda abonar a Los Locatarios.-

7.- DESTINO DEL INMUEBLE:

El inmueble locado deberá continuar destinado exclusivamente a oficinas dependientes de la MUNICIPALIDAD DE CONCORDIA quedando prohibida la utilización para cualquier otro destino sin contar con la autorización expresa y por escrito de LA LOCADORA, según lo advertido en el Art. 1194 primera parte y Art. 1205 del Código Civil y Comercial de la Nación.-

8.- ESTADO DEL BIEN LOCADO:

Ambas partes manifiestan conformidad sobre el estado del inmueble objeto del presente, por lo que resulta una obligación de LA LOCATARIA según se pacta expresamente, cargar con todos los gastos necesarios para mantener el inmueble en óptimo estado de funcionamiento. LA LOCATARIA queda obligado a un uso prudente del bien conforme a su destino, respondiendo por los daños, y reservándose la LOCADORA el derecho de inspeccionar, personalmente el estado de conservación del inmueble, Art. 1201 Código Civil y Comercial de La Nación.-

9.- RESPONSABILIDAD:

LA LOCADORA no será responsable de los daños y/o perjuicios que se le ocasionen a LA LOCATARIA en su persona, dependientes, en sus bienes, incluso a visitantes ocasionales. En tanto la LOCADORA no será responsable en ningún caso por indemnización de ningún daño material, físico o moral, por perjuicios sufridos en las personas o bienes, ni por los daños y/o accidentes que puedan ocasionarse con motivo la actividad por el cual se celebra esta locación, ni por las consecuencias directas, indirectas, mediatas e inmediatas, derivadas de caso fortuito o fuerza mayor, quedando expresamente convenido que dichos riesgos son a cargo exclusivo del LOCATARIO.-

Asimismo LA LOCADORA no se responsabiliza por los daños y perjuicios que pudieran producirle a LA LOCATARIA, terceros y/o dependientes, las inundaciones, filtraciones, desprendimientos provenientes de roturas, desperfectos de caños, techos y/o cualquier otro accidente producido a la propiedad. Será por cuenta de LA LOCATARIA la conservación del inmueble, de sus artefactos y accesorios y la reparación de los desperfectos menores provocados por el uso. LA LOCATARIA dará inmediata cuenta a LA LOCADORA de cualquier daño que sufriera la propiedad, permitiendo a la misma y/o a sus representantes el libre acceso a cualquier dependencia de la misma para la realización de todo trabajo que sea necesario para la conservación del bien, sin derecho a percibir indemnización y/o reducción de precio alguna. Asimismo, permitirá el ingreso a LA LOCADORA cuando ésta juzgue necesaria la inspección para cualquier fin, en horario a convenir de mutuo acuerdo. LA LOCATARIA dentro de los quince (15) días de celebrado el contrato deberá contratar seguro de responsabilidad civil y contra incendio del bien, dentro de las condiciones establecidas por la Superintendencia de Seguros de la Nación, debiendo endosarlas a favor de LA LOCADORA. Si así no lo hiciera dentro del plazo señalado o si dejare de abonar las correspondientes, LA LOCADORA podrá contratar dichos seguros" o abonar dichas primas, cuyos montos serán exigibles a LA LOCATARIA como precio integrante de esta locación.-

La LOCATARIO se compromete a defender, mantener indemne e indemnizar a LA LOCADORA por todas y cada una de las demandas, mediaciones, reclamaciones, acciones, responsabilidades, multas, cargos, pérdidas, costos y gastos, incluyendo honorarios de abogados, que se originen en los daños y/o perjuicios sufridos por terceros, dependientes de "EL LOCATARIO" y/o cualquier persona, originados en siniestros producidos en el inmueble locado, por cualquier causa que fuere, salvo vicios ocultos del inmueble.-

10.- CESIÓN - PROHIBICIONES:

El presente contrato tiene carácter personal e intransferible, en consecuencia LA LOCATARIA no podrá subarrendar el todo o parte de la propiedad, no podrá tampoco transferir, ceder, vender, permutar o dar en comodato, temporaria o permanentemente, total o parcialmente el presente este contrato, bajo apercibimiento de rescindirse el mismo. Estando prohibido además hacer modificaciones de ninguna naturaleza en la propiedad sin el consentimiento previo y por escrito de LA LOCADORA, y en el caso de que se le autorizara a hacerlas, estas quedarán a beneficio de la propiedad, sin remuneración alguna por parte de LA LOCADORA. Tampoco podrá EL LOCATARIO

tener en la propiedad elementos que pudieran afectar la seguridad de las personas objetos e instalaciones, ni realizar actos que contraríen las normas de decoro y buenas costumbres y las normas vigentes.

11.- MORA

Las partes pactan la mora automática para todas las obligaciones emergentes del presente contrato, la que se producirá en todos los casos por el mero vencimiento del plazo sin necesidad de intimación judicial o extrajudicial alguna, y sin perjuicio de lo estatuido por el Artículo 886 del Código Civil y Comercial de la Nación- Asimismo convienen la vía ejecutiva para el caso de incumplimiento en el pago de las sumas establecidas.-

12.- RESCISION y DESALOJO:

Conforme a lo estipulado por el Código Civil y Comercial en su Art. 1219, NO pagando LA LOCATARIA dos periodos consecutivos de alquileres o renta, el cambio de destino, uso irregular, y falta de conservación imputables al locatario, habilita a LA PARTE LOCADORA a demandar la resolución del contrato de locación con más los daños y perjuicios, indemnizaciones, perdidas e intereses. Revistiendo el presente acuerdo el carácter de Convenio de Desocupación pudiendo una de las partes solicitar la Homologación judicial a su costa del presente convenio de forma tal que una vez homologado revista el carácter de sentencia firme de desalojo, pudiendo ejecutar la misma y proceder al lanzamiento por el procedimiento de ejecución de sentencia.-

13.- MEJORAS:

LA LOCAOORA, deberá conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar todas aquellas reparaciones y/o mejoras, que exija el deterioro originado en su calidad o defecto, únicamente en la parte exterior del inmueble, siendo a cargo de LA LOCATARIA, la conservación y mantenimiento del interior de dicho inmueble. Se deja establecido que si la realización de reparaciones en el exterior del inmueble cobra entidad tal, que obstaculiza el normal funcionamiento del uso de la locación y perturba el destino previsto; LA LOCATARIA, estará facultada a solicitar la reducción del canon -hasta tanto se normalicen las condiciones originarias-, o proceder la resolución del presente contrato. Por otra parte, queda totalmente prohibido a LA LOCATARIA realizar modificaciones o mejoras en el bien locado sin la previa autorización escrita de LA LOCAOORA, conforme a lo estatuido por el Artículo 1211 del C.C y C N.-

14.- RESCISIÓN ANTICIPADA:

LA LOCAT ARIA podrá rescindir el presente en los términos previstos por el C.C. y C. N en el Art, 1221. Esto es, dando siempre un preaviso de 60 días y abonando una indemnización equivalente a un mes y medio de alquiler si la rescisión se produce en los primeros seis meses de vigencia del presente, y abonando una indemnización equivalente a un mes de alquiler si la misma se produce pasado ese plazo.-

15.- CONSTANCIA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:

La entrega de las llaves de la propiedad deberá justificarla LA LOCATARIA con documento escrito emanado por LA LOCADORA, no admitiéndose otro medio de prueba. La mora en la restitución del inmueble, cualquiera sea la causa por la cual ello deba suceder, generará a favor de "LA LOCADORA" el derecho a percibir en concepto de cláusula penal, una suma equivalente al canon establecido para el presente aplicado "prorrata temporis", por cada día de demora y hasta el efectivo cumplimiento, sin perjuicio de la obligación de LA LOCATARIA de seguir pagando el Canon por la ocupación del Inmueble en el período que la mora persista.-

16.- JURISDICCION Y DOMICILIO:

Para todos los efectos legales del presente contrato, las partes constituyen domicilios especiales en el indicado ut supra, en los que serán válidas todas las notificaciones y diligencias que se practiquen aunque los firmantes no vivan o no se encuentren en ellos. Para el caso de intervención judicial por cualquier consecuencia de este contrato, los firmantes conviven expresamente la jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de Concordia Provincia de Entre Ríos, con renuncia a otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles-

