

*Bolívar, 26 de diciembre de 2024*

Al Departamento Ejecutivo

**REF. EXP. N° 8932/24-25**

EL H. CONCEJO DELIBERANTE EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES  
SANCIONA CON FUERZA DE

**= ORDENANZA N° 3048/2024 =**

**Artículo 1º:** Convalidase el Contrato de Sublocación suscripto entre la  
Municipalidad de Bolívar y el Sr. Matías Gonzalo NORIEGA, a través del cual la  
Municipalidad adquiere el uso y goce de un inmueble ubicado en Av. Callao N°  
511 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con el fin de destinarlo al  
funcionamiento de Casa de Estudiantes de Bolívar en C.A.B.A, que expresa:



gobierno municipal  
PARTIDO DE BOLIVAR

**CONTRATO DE SUBLOCACIÓN**

Entre el Sr. **Matías Gonzalo NORIEGA**, D.N.I N° 33.403.960, con domicilio en calle Luna N° 701, 2° L, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante denominado "**EL SUBLOCADOR**" por una parte y la **MUNICIPALIDAD DE BOLÍVAR**, representada por el Señor Intendente Municipal **MARCOS EMILIO PISANO**, D.N.I N° 26.643.164, con domicilio en Av. Belgrano N° 11 de la Ciudad de Bolívar, Provincia de Buenos Aires, en adelante denominado "**EL SUBLOCATARIO**" por la otra parte, convienen en celebrar el presente Contrato de Sublocación sujeto a las cláusulas y condiciones siguientes:

**ANTECEDENTES:**

- a) Que con fecha 04 de Octubre de 2023, el aquí firmante en carácter de SUBLOCADOR ha suscripto un Contrato de Locación, a través del cual adquiere el uso y goce de un inmueble ubicado en Av. Callao N° 511 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
- b) Que dicho inmueble ha sido adquirido con destino comercial, para ser destinado a residencia estudiantil y/o alojamiento turístico temporal;
- c) Que el plazo de vigencia del mencionado Contrato se ha estipulado en sesenta meses, a contar desde el día 4 de Octubre de 2023, por lo que vencerá el día 30 de Septiembre de 2028.

Que en virtud de lo expuesto, las PARTES acuerdan:

**PRIMERA:** El SUBLOCADOR da en locación y el SUBLOCATARIO acepta UN INMUEBLE CASA, ubicado en Av. Callao N° 511 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El inmueble está compuesto por: cuatro habitaciones, Living, Cocina, Comedor y dos Baños.

Dicho inmueble se entrega en perfecto estado de conservación y funcionamiento, y totalmente amueblado, conforme se detalla en inventario adjunto que como anexo I forma parte del presente.

**SEGUNDA:** El plazo del presente Contrato se establece en **TREINTA Y SEIS (36) MESES a contar desde el 02 de Enero de 2025 y hasta el 31 de Diciembre de 2027**, fecha en que el SUBLOCATARIO deberá entregar al SUBLOCADOR las llaves en

devolución del bien, libre de ocupantes y de cosas, en perfecto estado de conservación y funcionamiento de acuerdo al estado en que lo recibe.

Las PARTES podrán prorrogar el plazo de vigencia, mediante la firma de un nuevo Contrato.

**TERCERA:** Las PARTES acuerdan que el precio del canon locativo para el primer trimestre de Contrato (3 meses iniciales) se pacta en la suma de **PESOS CUATRO MILLONES CON 00/100 (\$4.000.000) mensuales.**

Este canon será ajustado trimestralmente por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) que publique el INDEC.

Si el índice elegido dejara de publicarse durante la vigencia del contrato, se utilizará un índice oficial de características similares que publique el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

**CUARTA:** Los pagos serán mensuales y deberán hacerse por períodos adelantados entre el primer y el décimo día hábil de cada mes.

Se efectivizarán mediante transferencia bancaria en el CBU DENUNCIADO POR EL SUBLOCADOR.

La mora en el pago de los alquileres, se producirá en forma automática por el mero transcurso del tiempo y sin necesidad de interpelación ni gestión previa de ninguna naturaleza. Producida la mora, el SUBLOCADOR podrá reclamar, además del alquiler vigente, una multa diaria equivalente al doble de la tasa mensual activa más alta del Banco de la Nación Argentina o del 1% del alquiler vigente por cada día de mora. Los días de atraso se calcularán una vez producida la mora, desde el día decimo del mes correspondiente al alquiler adeudado.

**QUINTA:** El Inmueble será destinado para CASA HABITACION DE ESTUDIANTES DE BOLIVAR EN C.A.B.A, no pudiendo cambiarse dicha afectación sin la conformidad expresa del SUBLOCADOR, caso contrario este último podrá exigir el desalojo en forma inmediata y dar por rescindido el presente.

**SEXTA:** El SUBLOCADOR tomará a su exclusivo cargo los siguientes gastos correspondientes al inmueble objeto del presente: LUZ, GAS NATURAL, ABL, AySA y cualquier otra erogación que se origine por el uso y goce de la propiedad.

Asimismo deberá afrontar el SUBLOCADOR los pagos posteriores a la desocupación, que corresponda a la lectura de los medidores anteriores a la misma.



El SUBLOCADOR responderá ante el SUBLOCATARIO por la falta de pago de cualquiera de los rubros mencionados.

Si por causas no imputables al SUBLOCATARIO, éste se ve impedido de usar o gozar de la cosa, o ésta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa.

Por su parte, el SUBLOCATARIO tiene a su cargo la contratación de un seguro contra riesgo de inundaciones, incendio y/o destrucción total o parcial, terceros, accidentes, responsabilidad civil, por el valor del inmueble, el cual deberá estar vigente a partir de la fecha de inicio y por todo el término de vigencia del Contrato.

**SEPTIMA:** El presente Contrato es intransferible, obligándose el SUBLOCATARIO a no subarrendar, permutar, ceder total o parcialmente el inmueble alquilado, o cambiar el destino del bien locado quedando expresamente acordado que la violación de lo precedentemente enunciado y lo dispuesto en las restantes cláusulas de este Contrato, constituye causa de resolución contractual, aún en los supuestos de ocupaciones transitorias, salvo autorización escrita de la parte SUBLOCADORA.

**OCTAVA:** El inmueble objeto del presente se recibe en perfecto estado de conservación y funcionamiento, comprometiéndose el SUBLOCATARIO a restituirlo de la misma forma.

Está prohibido realizar modificaciones en el inmueble así como mejoras, sin ser aprobadas previamente por escrito por el SUBLOCADOR. Las mismas quedarán a su exclusivo beneficio una vez finalizado el plazo de la locación, sin derecho a retribución o compensación alguna por parte del SUBLOCATARIO, a excepción de lo dispuesto seguidamente.

El SUBLOCATARIO no tiene derecho a reclamar el pago de mejoras útiles y de mero lujo o suntuarias, pero, si son mejoras necesarias, puede reclamar su valor al SUBLOCADOR, pese a que toda mejora de cualquier tipo cederá en beneficio de la unidad locada.

El SUBLOCADOR deberá conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable al SUBLOCATARIO.

En caso de negativa o silencio del SUBLOCADOR ante un reclamo del SUBLOCATARIO se procederá conforme lo establecido en el art. 1201 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación.



El SUBLOCATARIO responderá de todo deterioro causado por su culpa o negligencia o de las personas por quienes deba responder, excepto los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y el uso regular.

El SUBLOCATARIO se obliga a realizar el mantenimiento de la propiedad para que esta conserve su estado actual, y se obliga a pagar los objetos que estuvieren rotos, deteriorados y/o faltaren, una vez terminada la locación.

El SUBLOCATARIO dará cuenta inmediata al SUBLOCADOR de cualquier desperfecto que sufra el bien locado permitiendo que él mismo o sus representantes legales tengan libre acceso a cualquier dependencia cuando este deba proceder a su inspección y mejora.

**NOVENA:** Vencido el plazo de la locación el SUBLOCATARIO deberá restituir el bien al SUBLOCADOR en las mismas condiciones en que lo recibiera.

La efectivización de entrega del bien se realizará mediante acta de constancia de su estado. Si se comprobara la existencia de daños de los que es responsable la parte SUBLOCATARIA, ésta quedará obligada a satisfacer el alquiler mensual en las mismas condiciones pactadas por todo el tiempo que transcurra hasta que los desperfectos sean reparados aunque su plazo hubiere vencido.

**DECIMA:** La falta de cumplimiento a cualquiera de las cláusulas pactadas en este contrato dará derecho al SUBLOCADOR a dar por rescindido el presente e iniciar juicio por desalojo reservándose el derecho a reclamar por daños y perjuicios. El SUBLOCATARIO podrá rescindir sin causa justificada la locación en los términos del art. 1221 del Código Civil y Comercial de la Nación, en cualquier momento, abonando el equivalente al diez por ciento (10%) del saldo del canon locativo futuro, calculado desde la fecha de la notificación de la rescisión hasta la fecha de finalización pactada en el contrato.

El SUBLOCATARIO deberá comunicar fehacientemente su intención de rescindir o continuar con el contrato de locación con una antelación no inferior a TREINTA (30) días a la fecha de entrega del bien.

**DECIMO PRIMERA:** En caso de que el SUBLOCATARIO hiciera abandono en forma manifiesta del bien locado, o adeudare el canon locativo por un período de dos (2) meses consecutivos, el SUBLOCADOR podrá acceder al inmueble y tomar razón de su estado, sin necesidad de intimación o interpelación previa. La toma de posesión por parte del SUBLOCADOR como consecuencia del abandono o la falta de pago de dos (2)



mensualidades consecutivas, no dará lugar a la interposición de acciones judiciales de ninguna de las dos partes.

Si hubiere bienes muebles, enseres u otros elementos del SUBLOCATARIO o terceros, las obligaciones a su cargo se limitarán sin otra formalidad a confeccionar un inventario o nómina que será suscripto al pie por dos testigos.

**DECIMO SEGUNDA:** Para todo lo que no fuere expresamente estipulado en el presente Contrato, se aplicarán de manera supletoria las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, y las normas de derecho público que seas pertinentes, de corresponder.

**DECIMO TERCERA:** El presente contrato se encuentra sujeto al Impuesto de Sellos debiendo el SUBLOCADOR afrontar el pago del porcentual a su cargo, salvo en caso de acreditarse causal de exención.

**DECIMO CUARTA:** Para todos los efectos legales emergentes del presente Contrato las partes fijan los domicilios mencionados Ut-supra a los efectos de cualquier notificación y se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en lo Civil, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles.

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 16 días del mes de Octubre de 2024.



5

**Artículo 2º:** Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese. -----

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL H. CONCEJO DELIBERANTE DE BOLÍVAR,  
A VEINTITRÉS DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE 2024.

**FIRMADO**



**LEANDRO BERDEGAR**  
Secretario H.C.D.



**DR. FRANCO E. CANEPARE**  
Presidente H.C.D.