

Bolívar, 10 de abril de 2024

Al Departamento Ejecutivo

REF. EXP. N° 8951/24-25

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

= ORDENANZA N° 3050/2025 =

Artículo 1º: Convalidase el Contrato de Locación suscripto entre la Municipalidad de Bolívar y la firma EL RINCON S.A., a través del cual la Municipalidad adquiere el uso y goce de un inmueble ubicado en calle Alvear N° 47, local 2 de esta Ciudad, con el fin de destinarlo a la instalación y funcionamiento de las oficinas administrativas del Instituto de Obra Medico Asistencial de la Provincia de Buenos Aires (I.O.M.A), delegación Bolívar, que expresa:



gobierno municipal
PARTIDO DE BOLIVAR

CONTRATO DE LOCACION

Entre la E. I. RINCON S.A CUIT: 30-70129236-3, representado en este acto por el Sr. NOSEDA Gualberto Cesar, D.N.I 11.247.260, con domicilio en la calle Mitre N° 533, Bolívar, Provincia de Buenos Aires, en adelante EL LOCADOR por una parte, y la MUNICIPALIDAD DE BOLIVAR CUIT: 30-99905839-2 representado en este acto por el Sr. PISANO Marcos Emilio, D.N.I 26.643.164, con domicilio en Av. Belgrano N° 11 de Bolivar, Provincia de Buenos Aires, en adelante EL LOCATARIO, se ha convenido en celebrar el siguiente **CONTRATO DE LOCACION COMERCIAL** a cuyo fiel cumplimiento se obligan las partes, en un todo de acuerdo con lo aquí estipulado el que se registrá por el CCCN de la Nación ley 26994, sus modificatorias, DNU 70/2023 y las cláusulas que a continuación se detallan:

PRIMERA: Objeto. Destino EL LOCADOR da en alquiler a EL LOCATARIO, quien acepta ocupar en tal carácter el inmueble ubicado en calle Alvear N° 47, local 2, de la ciudad de San Carlos de Bolívar. **Nomenclatura Catastral:** Circunscripción I; Sección B; Manzana 139; Parcela 10-a; Subparcela 112; Partida 26.857.

SEGUNDA: Plazo. Las partes convienen en común acuerdo que la presente locación se extenderá por 24 veinticuatro meses, desde el día 01 de a Diciembre del año 2024 hasta el día 30 de Noviembre del año 2026, sin necesidad de notificación o requerimiento alguno por parte de EL LOCADOR, fecha en la que EL LOCATARIO deberá desocupar el inmueble y restituirlo a EL LOCADOR totalmente libre de personas y/o cosas que de él dependan, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna y en las mismas condiciones en las que lo recibe.

TERCERA: Precio. El precio de la Locación queda fijado libre y voluntariamente por el Locador y la locataria en la suma mensual, igual y consecutiva de **PESOS CUATROCIENTOS MIL CON 00/100 (\$400.000,00)**, por mes para el primer cuatrimestre de contrato (4 meses iniciales). El precio de la locación se ajustará cuatrimestralmente conforme al Índice de Precios al Consumidor (IPC).

LA LOCATARIA abona en este acto la cantidad de PESOS CUATROCIENTOS MIL CON 00/100 (\$400.000,00) en concepto del alquiler correspondiente al mes de


MARCOS PISANO
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE BOLIVAR

Diciembre de 2024.

Todos los montos referidos serán pagados por mes adelantado del primero (1°) al diez (10) de cada mes. EL LOCATARIO, abonará el alquiler mediante depósito o transferencia a Cuenta única 67345182077 del Banco Provincia, CBU 0140327303673451820773, titularidad del Locador y/o cualquier otra suma inherente a la administración y mejor cumplimiento de los fines del contrato, durante toda la vigencia del mismo.

CUARTA: Mora. La mora se producirá de pleno derecho, sin necesidad de notificación ni de interpelación alguna. El atraso en el pago de los alquileres dará derecho a la parte locadora a cobrar un interés moratorio del uno por ciento (1%) diario, por el hecho de abonar el alquiler después del día 10 del mes correspondiente, y con carácter acumulativo para los meses subsiguientes. Se estipula que dicho interés (1%) no podrá ser nunca inferior al que resulte de superar en una vez y media (1 y ½) más al interés que perciba el Banco de la Provincia de Buenos Aires, en las operaciones de colocaciones a plazo fijo a treinta días en pesos.

Así mismo se deja establecido que al interés moratorio por falta de pago se le adicionará bajo las mismas condiciones y en forma complementaria una sanción punitiva del uno por ciento (1%) diario, que se acumulará al interés moratorio fijado precedentemente.

Se ratifica la vía ejecutiva para el caso de incumplimiento en el pago de las sumas y obligaciones establecidas y asumidas por el locatario.

Si la locataria no abonare dos (2) períodos consecutivos de alquiler, el locador podrá basado en tal causa resolver justificadamente el presente contrato de locación, reclamando la restitución de la tenencia del inmueble, con más los alquileres adeudados, intereses, penalidades, más los daños y perjuicios que se le causaren.

QUINTA: Destino. El bien locado se utilizará para Oficinas Administrativas del Instituto de Obra Médico Asistencial de la Provincia de Buenos Aires (I.O.M.A) y/o en su caso para oficinas o dependencias municipales, quedando expresamente prohibido darle otro destino que no sea el fijado en el presente. El inmueble no podrá ser subalquilado, cedido o transferirse su locación, sean estos actos totales o parciales y en cualquier forma en que se operen. También queda expresamente prohibido realizar reuniones que puedan afectar y/o comprometer el nombre de EL LOCADOR ante las autoridades, causar molestias a los vecinos, guardar materiales explosivos o inflamables; tener animales o realizar cualquier otro acto que pudiera causar perjuicios

y/o molestias a EL LOCADOR, a la propiedad o a terceros. En cualquiera de estos casos se podrá requerir a EL LOCATARIO la desocupación del inmueble en veinticuatro (24) horas sin perjuicio de promover las acciones civiles y/o penales que correspondan.

SEXTA: Obligaciones. Es obligación de EL LOCATARIO: a) abonar su suministro de los servicios al momento de entrega del inmueble a EL LOCADOR, en el que deberá presentar los correspondientes comprobantes de pago. b) Permitir el ingreso al inmueble a EL LOCADOR, o a quien éste designe, cuantas veces lo requiera, previa notificación a EL LOCATARIO. c) Sufragar por su cuenta y cargo todas las reparaciones, arreglos o entorpecimientos de los servicios sanitarios, cloacales, sus cámaras, instalaciones eléctricas, pluviales, etc., que tengan origen en un uso incorrecto o excesivo de las mismas (ejemplo pelos, grasas, algodones, raíces, hojas, conexión de electrodomésticos que requieran mayor diámetro de cables) y realizar todas las mejoras de mantenimiento de los mismos que sean necesarias, especialmente limpiar canaletas anualmente. d) Abonar las costas judiciales y extrajudiciales que se originen en el incumplimiento de las obligaciones contractuales. e) Abonar los servicios de luz y gas f) Respetar las ordenanzas municipales y exigencias de cualquier otra jurisdicción o naturaleza, por lo que asume la responsabilidad por todas las consecuencias que deriven de su inobservancia. g) Al término de la relación contractual, EL LOCATARIO deberá abonar a EL LOCADOR los gastos que ocasionen la compra de materiales y gastos de mano de obra para entregar el inmueble en excelentes condiciones. h) Queda prohibido a El locatario y/o a los ocupantes del bien realizar modificaciones y/o mejoras en el bien locado sin la previa autorización por escrito de la parte locadora i) Abonar las expensas, las cuales se encuentran incluidas en el precio de la locación.

SEPTIMA: LA LOCATARIA, se obliga a tener contratado, durante todo el tiempo de vigencia del contrato de locación, o de sus prórrogas, una póliza de seguro de Incendio (lo que incluye cobertura contra huracán, ciclón, tornado, explosión, responsabilidad civil a consecuencia de incendio y/o explosión), con entidad aseguradora de reconocida solvencia. Dicha póliza deberá renovarse en cada nuevo año de contrato, la cual se ajustará a los valores de mercado de ese momento. El incumplimiento de esta cláusula dará lugar a las acciones legales correspondientes.

OCTAVA: Estado de inmueble. LA LOCATARIA declara haber visitado y examinado la propiedad con anterioridad, estando conforme en recibirla en perfectas condiciones

MARCOS PISANO
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE BOLÍVAR

*“1985 – 19 de noviembre – 2025
Año Homenaje al cuadragésimo aniversario
del fallecimiento de Juan Carlos Bellomo”*

de conservación e higiene en que se encuentra, y recibe la propiedad objeto de este contrato en perfectas condiciones de uso y conservación; con la totalidad de las puertas, ventanas, vidrios, cerraduras, con todas las instalaciones de luz, servicios de agua, cloacales y pluviales en funcionamiento y completos, con todos sus accesorios, como así también los accesorios de baños y cocina, obligándose por el presente a conservar y restituir la propiedad y todos sus accesorios en las mismas condiciones al finalizar el contrato y siendo a su cargo la reparación de todo desperfecto que se ocasionase desde la fecha de iniciación de este contrato. Es condición esencial que previamente a la devolución del inmueble, LA LOCATARIA haga pintar a su costo la propiedad en los mismos colores y calidades en las que se encuentra en este momento, de no hacerlo así eventualmente EL LOCADOR podrá realizar dichos trabajos a cuenta y cargo del inquilino. El trabajo de pintura que se efectúe en el inmueble, para la restitución a el LOCADOR deberá ser realizado por un profesional idóneo proporcionado por la inmobiliaria.

NOVENA: Inspeccion del inmueble. LA LOCATARIA dispondrá de un plazo de treinta (30) días, a partir de la firma del presente, para inspeccionar, verificar y efectuar cualquier observación por escrito sobre el funcionamiento general del inmueble; vencido dicho plazo EL LOCADOR quedará liberado y no se responsabilizará por daños emergentes a posteriori.

DECIMA: Mejoras. LA LOCATARIA no podrán efectuar en el inmueble ninguna alteración o innovación sin previo consentimiento expreso del LOCADOR; caso contrario este podrá ordenar la demolición o reconstrucción a costa de LA LOCATARIA, no teniendo este derecho a indemnización de ninguna índole. En caso de autorizarse mejoras o aún en la hipótesis de realizarse mejoras sin autorización, las mismas quedaran en beneficio del inmueble, sin derecho de parte de LA LOCATARIA a indemnización de ningún tipo, pudiendo EL LOCADOR si lo estima conveniente exigir la demolición o reconstrucción a costa de LA LOCATARIA sin posibilidad de reclamo de parte de este o derecho de indemnización de ninguna especie.

DECIMO PRIMERA: Finalización. La finalización del presente contrato, por cualquier modalidad de extinción, se formalizará a través del Acta de Entrega de Llaves, que el locador confeccionará y cuyo texto le enviará al locatario 48 hs antes de la entrega. El acta informará la fecha y hora de entrega, los nombres completos de los presentes y el carácter de su intervención; detallará el estado del inmueble, el estado de las obligaciones contractuales y la devolución total o parcial del depósito en garantía,

autorizando a **MOSCA SERVICIOS INMOBILIARIOS** a recibir el mismo y/o rechazarlo.

DECIMO SEGUNDA: Resolución. LA LOCATARIA podrá resolver la contratación debiendo notificar en forma fehaciente su decisión a EL LOCADOR, con una antelación mínima de sesenta (60) días de la fecha en que reintegrará lo arrendado. LA LOCATARIA de hacer uso de la opción resolutoria, deberán abonar al LOCADOR en concepto de indemnización, la suma 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.

DECIMO TERCERA: Falta de pago. La falta de pago de dos (2) meses de alquiler consecutivos da derecho a EL LOCADOR considerar irrevocablemente rescindido el contrato de locación y tramitar la acción de desalojo. Previo a ello, frente a cualquier supuesto de incumplimiento EL/LA LOCADOR/A deberá intimar de modo fehaciente al LOCATORIO/A el cumplimiento de la obligación y/o el pago de alquileres adeudados, otorgando para ello un plazo nunca inferior a diez (10) días.

DECIMO CUARTA: Pacto comisorio. Cualquier incumplimiento por parte del LOCATARIA a las estipulaciones de este contrato, faculta a EL LOCADOR a declarar resuelto de pleno derecho el contrato de alquiler, exigir el desalojo inmediato y en su consecuencia promover todas las acciones que le competa en su favor, extrajudiciales, o judiciales, sea de desalojo, cobro de deuda, daños y perjuicios, etc., pactándose que en el supuesto de cobro lo sea por la vía ejecutiva.

DECIMO QUINTA: El LOCADOR deberá abonar los gastos correspondientes al Impuesto al Sello del presente contrato, en lo que a su cargo corresponda, excepto que el mismo se encuentre exento.

DECIMO SEXTA: Domicilios. Las partes establecen los siguientes domicilios para todo lo relativo al presente contrato: a) LOCADOR – calle Mitre Nº 533, Bolívar, tel. 2314-613330 b) LOCATARIO en calle en Av. Belgrano Nº 11, Bolívar, Provincia de Buenos Aires, tel. Ambas convienen que las comunicaciones y emplazamientos entre sí con motivo del presente contrato se efectuarán por vía electrónica y/o whatsapp, exclusivamente. Las notificaciones cursadas de este modo se tendrán por válidas y plenamente eficaces. LOCADOR/A y/o LOCATARIO/A pueden modificar los

**"1985 – 19 de noviembre – 2025
Año Homenaje al cuadragésimo aniversario
del fallecimiento de Juan Carlos Bellomo"**

domicilios constituidos. Esta decisión habrá de notificársela de modo fehaciente a la otra con quince (15) días de anticipación a su cambio. A los fines del presente, incurre en incumplimiento pasible de considerarse violatorio del deber de intransferibilidad, la parte que establezca domicilio, o delegue informalmente la comunicación, en una tercera persona sin consentimiento expreso de la otra y/o sin acreditación previa de la representación y su alcance.

DECIMO SEPTIMA: Para todos los efectos legales, judiciales y extrajudiciales del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios del Departamento Judicial de Azul con asiento en Bolívar, renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles. A tales efectos constituyen domicilios especiales en los anteriormente mencionados, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones e intimaciones que las partes efectúen recíprocamente con relación al presente.

En prueba de conformidad se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de San Carlos de Bolívar, al día 01 de Diciembre de 2024.

LOCATARIO

LOCADOR

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

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL H. CONCEJO DELIBERANTE DE BOLÍVAR,
A NUEVE DIAS DEL MES DE ABRIL DE 2025.

FIRMADO

LEANDRO BERDEGAR
SECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE
BOLIVAR

Mónica A. Ochoa
Vice Presidente 1º a cargo de Presidencia