

ANEXO III
CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre **LA MUNICIPALIDAD DE ENSENADA**, representada en este acto por el **INTENDENTE MUNICIPAL, Don MARIO CARLOS SECCO**, DNI N° 16.472.882, con domicilio real en calle La Merced esquina Don Bosco de Ensenada, quien actúa de conformidad con las facultades conferidas por la Ordenanza N° , en adelante **EL LOCADOR**, y el Señor, DNI, con domicilio Legal en calle, de la Localidad dey Partido de, en su calidad de de la firma, **CUIT**, (en caso de firma unipersonal se suprimirá el texto desde “en su calidad “) en adelante **LA LOCATARIA**, convienen en celebrar el presente contrato de locación, el cual se sujetará a las cláusulas siguientes

PRIMERA: EL LOCADOR da en locación y **LA LOCATARIA** recibe en alquiler, la parte indivisa ubicada en la fracción de tierra que pertenecieran al Ex F.C.G.R., entre las calles La Merced y Sidoti de la Ciudad de Ensenada, y cuya ejecución y desarrollo se ha dispuesto mediante Ordenanza N° y que de acuerdo al plano de uso interno se designa como **Unidad Funcional N°**, constando de una **superficie total de** (.....) **metros cuadrados**, de los cuales **la totalidad de los mismos se encuentran construidos (.....), con mas la ocupación del espacio libre consistente en la cantidad de metros cuadrados (..... mts2)**. **LA LOCATARIA** declara conocer el estado de inmueble locado, por haber visitado el mismo, comprometiéndose a su devolución en la misma forma y condiciones en que lo recibe.

SEGUNDA: El plazo de la presente locación se establece en sesenta (60) meses a partir de a firma del presente.

TERCERA: El precio de la locación, que surgen de los valores establecidos en el artículo N° de la Ordenanza N°, se pacta en la suma de **Pesos** (**\$**) **mensuales**, pagaderos por mes adelantado en la calle Presidente Perón esq. San Martín, ante la Tesorería Municipal de Ensenada, o donde posteriormente lo indique **EL LOCADOR** del 1º al 10 de cada mes.

CUARTA: 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 los alquileres siempre deberán abonarse con un interés compensatorio del uno por ciento (1%) mensual acumulativo y un interés punitivo del tres

por ciento (3%) mensual acumulativo.

QUINTA: En cualquiera de los casos de incumplimiento de la **LOCATARIA**, sin perjuicio de las penalidades que se establecen en las demás cláusulas, el **LOCADOR** podrá pedir el cumplimiento de este contrato o resolverlo por culpa del locatario y solicitar el inmediato desalojo. En ambos casos y para el evento de que la **LOCATARIA** dejare abandonada la locación o depositare judicialmente las llaves deberá abonar al **LOCADOR** una multa igual al alquiler pactado desde la iniciación del juicio hasta el día en que el **LOCADOR** tome la libre y efectiva posesión de la propiedad y/o la indemnización por daños y perjuicios sufridos.

SEXTA: EL locatario deberá afectar el inmueble que por este acto arrienda, únicamente a los fines establecidos en la Ordenanza nro., sus modificaciones y/o concordantes o la que en el futuro la reemplace, que forma parte del presente contrato, aceptando las condiciones y demás circunstancias allí establecidos. Asimismo su calidad de arrendatario importa la aceptación y cumplimiento de los instrumentos administrativos que la Municipalidad de Ensenada celebre, en su calidad de titular del proyecto, para su aplicación en el ámbito de las "**UNIDADES DEL PASEO GASTRONÓMICO**". El presente contrato de locación le prohíbe al **LOCATARIO** subarrendarlo total o parcialmente, así como dar el inmueble en préstamo aunque sea gratuito, o permitir su ocupación por terceros en ningún carácter, considerándose su trasgresión como especial causal de desalojo, asimismo podrá rescindirse el contrato de común acuerdo entre las partes, y siempre que con ello no se genere un perjuicio económico para ninguna de las partes. No se permitirá la transferencia del presente Contrato sin el consentimiento y autorización de la Municipalidad de Ensenada dando lugar a la pérdida de la garantía, sin perjuicio de las demás acciones legales a que hubiere lugar.

SEPTIMA: Queda terminantemente prohibido realizar modificaciones en el inmueble, así como mejoras, las que deberán ser aprobadas previamente por escrito por el **LOCADOR** o su representante legal y quedarán a exclusivo beneficio de la Municipalidad de Ensenada una vez finalizado el plazo de la locación, sin derecho a retribución alguna por parte de la **LOCATARIA**.

OCTAVA: Rigiéndose éste contrato de locación exclusivamente por las disposiciones de la legislación vigente y ORDENANZA N°, sus modificatorias y/o concordantes o la que en el futuro la reemplace, el **LOCATARIO** deberá devolver el inmueble arrendado a su vencimiento, sin excusas, demoras, ni invocación de ninguna naturaleza. No obstante si por cualquier motivo el inmueble no fuera devuelto a su vencimiento, sin perjuicio del ejercicio de las acciones pertinentes por parte del **LOCADOR** para obtener el desalojo, el **LOCATARIO**

deberá abonar en concepto de indemnización, por ocupación ilegítima, una suma diaria igual al diez por ciento (10%) del monto del alquiler pactado en la cláusula tercera, hasta que el **LOCADOR** obtenga efectivamente la restitución del bien de entera conformidad. Se pacta que dicha indemnización podrá ser reclamada por la misma vía que para el cobro de alquileres. En caso de que el **LOCADOR** estimara que los daños y perjuicios que le ocasionare la falta de entrega en término, fueran superiores a la indemnización pactada, el **LOCADOR** podrá reclamar estos. Queda perfectamente aclarado que la permanencia del **LOCATARIO** en el inmueble locado, después de vencido el Contrato en ningún caso, incluso cuando fuera por voluntad del **LOCADOR**, no conformará tácita reconducción, por lo tanto se podrá exigir la restitución del bien en cualquier momento.

NOVENA: La violación por parte del **LOCATARIO** de cualquiera de las obligaciones que asume en el presente, dará derecho al **LOCADOR** para optar entre exigir su cabal cumplimiento o dar por resuelto el presente contrato y exigir el inmediato desalojo del inmueble con el pago de los daños y perjuicios pertinentes. Se establece este derecho para el **LOCADOR** en forma especial en el caso de la falta de pago de dos (2) mensualidades de alquiler por adelantado en el plazo y forma establecidos.

Redacción Cláusula Décima con Garantía Propietaria

DECIMA: El Sr..... , DNI, en adelante denominados "**LOS GARANTES**", se constituyen en fiadores solidarios y principales pagadores, renunciando en este acto al beneficio de división y excusión, aceptando ser deudores directos de todas las obligaciones que asume el **LOCATARIO** en el presente contrato, y sus responsabilidades subsistirán hasta que el **LOCADOR** se de por conforme y reciba el inmueble arrendado en las condiciones establecidas, y de por pagada todas las sumas que pudiera adeudar por cualquier concepto el **LOCATARIO**. Subsistirán también sus obligaciones aún después del vencimiento de éste contrato si el **LOCATARIO** continuará ocupándolo por cualquier motivo aún con eventual acuerdo del **LOCADOR**. Especialmente se establece que los garantes responderán por las sumas fijadas en las cláusulas **CUARTA, QUINTA y OCTAVA** del presente, (**DESCRIPCIÓN DEL BIEN DADO EN GARANTIA**), respectivamente, **cuyas copias de escritura y certificados de dominio se adjuntan al expediente;** y **LOS GARANTES** declaran ser únicos titulares de las propiedades antes mencionadas, y que las mismas se encuentran libres de todo gravamen y que no se encuentra sometida al régimen legal del bien de familia y se comprometen a mantener dentro de su dominio la unidad antes citada, y a no realizar ningún acto de disposición u ofrecerlos en garantía que pueda poner en peligro su libre disponibilidad en forma irrestricta, comprometiéndose a solicitar autorización para disponer de dicho inmueble al **LOCADOR**, quien se obliga a autorizarlo siempre y cuando dicha garantía sea sustituida en forma simultánea por otro inmueble de

similar valor. El incumplimiento de ésta cláusula por parte de los garantes facultará al **LOCADOR** a iniciar las acciones penales por violación del art. 172, subsiguientes y concordantes, del Código Penal, y dar por rescindido el presente contrato solicitando de inmediato la restitución del inmueble locado como si hubiera vencido el término del contrato.

Redacción Cláusula Décima con Garantía Seguro Caución

DECIMA: En garantía del fiel y debido cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente contrato, el locatario constituye un **SEGURO DE CAUCIÓN de garantía de alquileres** con intervención de **(NOMBRE EMPRESA ASEGURADORA)**. – Poliza N°, denominada aquí como la **ASEGURADORA**, con domicilio constituido a los efectos del presente en Calle de la Ciudad de, Partido de, Provincia de Buenos Aires, mediante el cual la **ASEGURADORA**, acaecido el incumplimiento por el **LOCATARIO**, garantiza al **LOCADOR** la debida percepción por éste del canon locativo previsto en el contrato y/o el que resultase de conformidad a las modificaciones que pudieren llegar a efectuarse, con más las cargas comunes y los gastos ocasionados por impuestos y/o servicios. El seguro de garantía referido, es condición de esta locación razón por la cual la tenencia del bien le será entregada al **LOCATARIO** una vez que se presente la correspondiente póliza. Deberá figurar expresamente en la póliza que los actos, declaraciones, acciones u omisiones del Tomador no afectan los derechos del Asegurado frente al Asegurador y especialmente que la garantía subsiste aún cuando el Tomador se encuentre en mora en el pago de la prima. Asimismo la póliza deberá obligar al asegurador a mantener su garantía hasta la extinción total de las obligaciones del Tomador

DECIMOPRIMERA: Son a cargo del **LOCATARIO** los siguientes cargos correspondientes al inmueble objeto del presente: LUZ, GAS, SERVICIO TELEFONICO, IMPUESTO INMOBILIARIO, A.B.S.A., TASAS MUNICIPALES, y las que surjan por aplicación del artículoº de la Ordenanza N°, como así también todos aquellos tributos que graven la actividad a desarrollar por este. Se deja especialmente aclarado que todo impuesto, tasa, contribución o servicio que deba abonarse con motivo de la propiedad, o del alquiler, deberá ser abonado por el **LOCATARIO**, ya sea existente a la fecha del presente o nuevo en el futuro, de manera que el alquiler que percibe el **LOCADOR** lo recibirá libre de descuento por gasto o pago alguno, debiendo en cada oportunidad de pagar el alquiler mensual, el **LOCATARIO**, entregar los correspondientes recibos pagados de los rubros antes mencionados, o de los que pudieran corresponder, o que se creen en el futuro.

DECIMOSEGUNDA: LA **LOCATARIA** se hará cargo de los gastos referentes a riesgos por responsabilidad civil, por daños causados a terceros, a bienes o cosas de terceros que pudieren derivarse de vicios de su trabajo o hechos u omisiones imputables a su personal o

a los que de algún modo presten servicios con o sin relación de dependencia con motivo de la misma dentro de la unidad Funcional objeto del presente.

DECIMOTERCERA: LA **LOCATARIA** está obligada a permitir la verificación por parte de los organismos de inspección del Estado Provincial y Municipal, de todos los trabajos que se realicen y acatar todas las órdenes que estos impartan.

DECIMOCUARTA: El presente Contrato de Locación, lo es sin perjuicio de los trámites y procedimientos administrativos que para su instalación y funcionamiento EL **LOCATARIO** deba realizar por ante las autoridades nacionales, provinciales y municipales.

DECIMOQUINTA: Las partes declaran y se obligan, en forma definitiva, irrevocable y como condición indispensable de esta locación, que todos los actos jurídicos únicamente se perfeccionan por escrito y ninguno en forma oral o verbal, vedando en especial, cualesquiera prórrogas y/o nuevos contratos sobre esta Unidad Funcional **LOCADA**, fuera de los escritos firmados por las partes obligadas.

DECIMOSEXTA: Las partes son conscientes de la prohibición de introducir cláusulas indexatorias y declaran que es su voluntad mantener durante la vigencia del contrato, el equilibrio de las contraprestaciones (Art. 1091 CCyC). El presente contrato se firma dentro del marco del proceso inflacionario, razón por la cual las partes acuerdan que al precio de la locación, se le practicará un ajuste equitativo anualmente.

DECIMOSEPTIMA: Al finalizar el contrato la entrega de las llaves o de la propiedad sólo se justificará por escrito emanado del **LOCADOR** o su representante, no admitiéndose otro medio de prueba. Si la **LOCATARIA** consigna las llaves, adeudará al **LOCADOR** el alquiler fijado en ese momento con más las actualizaciones previstas hasta el día en que el **LOCADOR** acepte la consignación o se le de posesión del inmueble sin que esto menoscabe el derecho del **LOCADOR** de exigir el pago de las penalidades pactadas por ésta circunstancia.

DECIMOCTAVA: Ambas partes pactan que el impuesto de sellos será abonado íntegramente por el **LOCATARIO**.

DECIMONOVENA: A todos los efectos legales del presente contrato, las partes constituyen sus domicilios legales en los arriba indicados, donde se tendrán por válidas y eficaces todas las notificaciones, y se someten a la jurisdicción y competencia de la Justicia Ordinaria del Departamento Judicial de La Plata, con expresa renuncia a cualquier otro fuero y/o

jurisdicción que pudiera corresponderles.

En prueba de conformidad, se firman cuatro ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad de Ensenada, a los días del mes de de dos mil Se deja constancia que cada parte hace retiro de su ejemplar.

Destino comercial