



DECRETO N° 270/2024 D.E.M.

Aldea María Luisa, 15 de noviembre de 2024

VISTO:

La solicitud para la renovación del contrato de alquiler del inmueble de propiedad de EDUARDO MAXIMO RENZ, DNI 14.1089.984 donde se asienta el multi espacio denominado "La Posta"; y

CONSIDERANDO:

Que, el Departamento Ejecutivo Municipal, ejecutará todas sus facultades, competencias y atribuciones legales otorgadas por la Constitución Provincial y la Ley Orgánica de Municipalidades N° 10.027.

Que, atento la necesidad de contar con un espacio destinado a actividades recreativas para los vecinos del Municipio se realizó la contratación y alquiler del espacio mencionado y operó el vencimiento del plazo locativo en el mes de noviembre del 2024.

Que, el señor EDUARDO MAXIMO RENZ, CUIT N° 20-14189984-9, es titular registral del inmueble cuyas características se ajustan a las necesidades y requerimientos de la Municipalidad.

Que, vencido el plazo locativo, se considera oportuno y conveniente la renovación del contrato locativo por un plazo de veinticuatro (24) meses y por los montos especificados en el contrato que es parte del presente.

Que, el presente se encuadra normativamente en la Constitución de Entre Ríos en su art. 240 y 242 y Ley N° 10.027 en el art. 107 y cctes.

POR ELLO;

EL PRESIDENTE MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DE ALDEA MARIA LUISA

DECRETA:

ARTÍCULO 1°: AUTORÍCESE Y APRUÉBESE el Contrato de Locación de inmueble suscripto con el Señor EDUARDO MAXIMO RENZ, CUIT N° 20-14189984-9; correspondiente a un terreno de su titularidad sito en Aldea María Luisa, Matrícula N° 180.372, Plano de Mensura N° 120.795 y que consta con una superficie aproximada de 8.000 metros cuadrados, conforme Partida Provincial N° 116998/5; cuyas demás especificaciones se obran en el contrato respectivo y

legajo del Expte. 5721/2022; por el plazo de VEINTICUATRO (24) MESES, contados desde el 1 de DICIEMBRE de 2024 al 30 de NOVIEMBRE de 2026.

ARTICULO 2º: La erogación emergente de lo dispuesto en el Artículo 1º del presente Decreto se imputa a las partidas del Presupuesto General de Gastos vigente, de conformidad al siguiente detalle: 01.03.02.01.

ARTICULO 3º: El presente será refrendado por la Sra. Secretaria de Gobierno municipal.

ARTICULO 4º: Regístrese, comuníquese y archívese.

Graciela Salazar
Graciela Patricia Salazar
Secretaria de Gobierno
Municipalidad de Aldea María Luisa



Schiffeld Luis Pablo
Presidente Municipal
Aldea María Luisa
2023 - 2027

CONTRATO DE LOCACIÓN INMUEBLE

--- En la Ciudad de María Luisa, Departamento Paraná, Provincia de Entre Ríos, a los 13 del mes de noviembre de 2024, entre **EDUARDO MAXIMO RENZ**, DNI N°14.189.984, con domicilio en Pasaje Formosa N° 597, de la ciudad de Hernandarias, Entre Ríos, en adelante el **LOCADOR**, por una parte; y por la otra, **LA MUNICIPALIDAD DE ALDEA MARIA LUISA**, representada en este acto por el Señor **LUIS PABLO SCHONFELD**, D.N.I N° 12.756.978, en el carácter de Presidente Municipal, con domicilio en Juan Domingo Perón N° 218 de esta localidad, en adelante el **LOCATARIO**, convienen en celebrar el presente Contrato de Locación, que se registrá por las siguientes cláusulas: - - - - -

PRIMERA: El LOCADOR cede en locación al LOCATARIO y éste lo acepta, un predio compuesto por dos lotes situado en Aldea María Luisa, que el primero cuenta con la Partida Provincial N° 116998/5, con una superficie de SIETE MIL CINCUENTA Y DOS con 07/100 metros cuadrados (7.052,07 m2) y que cuenta con instalaciones sanitarias en estado de funcionamiento, el Inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo Matrícula N° 180.372, plano de mensura aprobado por Catastro de la Provincia bajo en N° 120795. Y el segundo, el cual lleva el N° 183897 como Partida Provincial, el mismo cuenta con una superficie de OCHO MIL CIENTO NOVENTA Y UNO con 53/100 metros cuadrados (8.191,53 m2) y que cuenta con instalaciones sanitarias en estado de funcionamiento, el mismo se encuentra inscripta en el Registro de la Propiedad Bajo Matrícula 13893, plano de mensura aprobado por Catastro de la Provincia de Entre Ríos N° 120.796. Y que los dos forman una superficie total de QUINCE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES con 6/100 metros cuadrados (15.243,6 m2). - - - - -

SEGUNDA: El plazo del presente Contrato es de VEINTICUATRO (24) meses, a contar desde el día 01 de DICIEMBRE de 2024, operando su vencimiento, de pleno derecho, el 30 de NOVIEMBRE de 2026, sin necesidad de notificación o requerimiento alguno por parte del LOCADOR, pudiendo optar el LOCATARIO por renovarlo, previa notificación formal con QUINCE (15) días de antelación. - - - - -

TERCERA: El PRECIO del alquiler se conviene en la suma total de PESOS DIECINUEVE MILLONES DOSCIENTOS MIL CON 00/100 (\$19.200.000,00), pagaderos por mes vencido, del uno al diez de cada mes, pautando para los primeros seis meses la suma de PESOS OCHOCIENTOS MIL CON 00/100 (\$800.000,00). Asimismo las partes que los ajustes serán semestrales utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio



Schönfeld Luis Pablo
Presidente Municipal
Aldea María Luisa
2023 - 2027

de los trabajadores estables (RIPE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA). En el caso de atraso en el pago del alquiler, el LOCATARIO deberá abonar un interés compensatorio y punitorio equivalente al UNO POR CIENTO (1 %) diario del precio locativo que corresponda abonar en ese momento, y el LOCADOR podrá rechazar el pago que no contenga los punitorios debidos. El alquiler se pacta por períodos de mes entero, por lo que el LOCADOR no está obligado a devolver fracciones por días de locación incumplidos. La falta de pago de una sola de las mensualidades en la fecha fijada, producirá la mora de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, permitiendo entablar directamente las demandas de desalojo y cobro de pesos contra el LOCATARIO, quien, desde ya, se responsabiliza por daños y perjuicios, capital, costos y costas y demás erogaciones que se realicen judiciales y/o extrajudiciales. - - - - -

CUARTA: EL LOCATARIO recibe el inmueble en este acto, en buen estado de conservación, desocupado y en buen estado de funcionalidad, obligándose a mantener y a devolver el inmueble en las mismas buenas condiciones, salvo los deterioros ocasionados por el uso normal y la acción del tiempo. El LOCATARIO dará inmediata cuenta al LOCADOR de cualquier desperfecto que sufriera la propiedad, bajo apercibimiento de cargar con los mayores costos que su demora hubiera ocasionado en el inmueble o en terceros, permitiéndole al mismo o a sus representantes el libre acceso a sus dependencias cuando éste juzgue necesaria su inspección, y permitirán la ejecución de los trabajos necesarios para su conservación o mejora, sin derecho a cobrar indemnización alguna. - - - - -

QUINTA: EL LOCATARIO se obliga a no sublocar en todo o en parte la propiedad, como también, a no transferir, ceder o vender este contrato, so pena de rescindirse el mismo, deslindando el LOCADOR cualquier responsabilidad en virtud del incumplimiento de la presente cláusula. - - - - -

SEXTA: EL LOCATARIO ocupará la propiedad locada exclusivamente con destinos recreativos y/o de esparcimiento para los vecinos de Aldea María Luisa, quedando prohibido el cambio de actividad, pudiendo explotar el mismo solamente el titular. - - - - -

SÉPTIMA: Será por cuenta del LOCATARIO el pago de los servicios de electricidad, agua, servicio de red cloacal y cualquier otro servicio que lo beneficie. Correrá por cuenta exclusiva del LOCADOR durante todo el tiempo que dure la locación, el pago del impuesto Inmobiliario provincial, tasa general inmobiliaria y cualquier otro impuesto y/o tasa que grave la propiedad locada. - - - - -



Schönfeld Luis Pablo
Presidente Municipal
Aldea María Luisa
2023 - 2027

OCTAVA: La falta de cumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, incluyendo la falta de pago en término, aunque se abonen los intereses punitivos que correspondan, dará opción al LOCADOR para exigir el inmediato desalojo de la propiedad locada, reservándose el derecho a reclamar por daños y perjuicios. - - - - -

NOVENA: Si el LOCATARIO diera motivo, por cualquier causa, a que se le inicie juicio de desalojo, se compromete a pagar desde la iniciación del juicio y hasta que el LOCADOR reciba las llaves de la propiedad, una suma de PESOS UN MIL QUINIENTOS CON 00/100 (\$ 1.500,00) diarios. - - - - -

DÉCIMA: La entrega de las llaves de la propiedad sólo podrá probarse por parte del LOCATARIO mediante documento escrito extendido por el LOCADOR, no admitiéndose otro medio de prueba, salvo consignación judicial de las mismas. En este último caso, todas las obligaciones asumidas por el LOCATARIO subsistirán hasta el día en que el LOCADOR tome posesión del inmueble. - - - - -

DECIMO PRIMERA: No podrá el LOCATARIO hacer mejoras ni modificaciones de ninguna naturaleza en el inmueble sin consentimiento previo y por escrito del LOCADOR. Las mejoras que se introduzcan en la propiedad quedan a favor de la misma, sin que el LOCATARIO tenga derecho a reclamar al LOCADOR la devolución de gasto alguno por dicho concepto. - - - - -

DECIMO SEGUNDA: El LOCADOR no se responsabiliza por los daños y perjuicios que pudieran producir al LOCATARIO y/o a sus dependientes a causa de inundaciones, filtraciones y desprendimientos provenientes de roturas o desperfectos de caños o techos o cualquier otro accidente producido en la propiedad imputables a la culpa o dolo del LOCATARIO. Se obliga el LOCATARIO a contratar seguro de incendio y de responsabilidad civil, a los fines de deslindar responsabilidad del LOCADOR. - - - - -

DECIMO TERCERA: Antes del vencimiento del plazo contractual, y transcurridos los primeros SEIS (06) meses de la locación, el LOCADOR podrá rescindir unilateralmente el contrato, notificando su voluntad por medio fehaciente con TREINTA (30) días de anticipación. - - - - -

DECIMO CUARTA: Las partes acuerdan establecer en beneficio de la Municipalidad un Pacto de Preferencia de acuerdo a los términos de los artículos 997 y 998 del CCyC y que por el mismo en el caso de una futura venta de los inmuebles mientras dure la vigencia del presente, el Propietario deberá enviar una oferta de venta por escrito a la Municipalidad de Aldea María Luisa, la cual deberá contener detalles de la oferta de venta, en la que se



Schneider Luis Pablo
Presidente Municipal
Aldea María Luisa
2023 - 2027

expresen las condiciones de contratación y el precio de la misma. La Municipalidad deberá expedirse sobre la misma en un plazo de 10 días hábiles, en caso de silencio o de respuesta negativa el Propietario del Inmueble queda liberado de su obligación de preferir a la Municipalidad y puede contratar con terceros. En el caso de que la Municipalidad acepte la oferta de venta, se deberá confeccionar un nuevo contrato.

DECIMO QUINTA: Para todos los efectos legales, los firmantes constituyen domicilio en los indicados ut-supra, donde serán válidas todas las notificaciones y diligencias que se practiquen.-----

En prueba de conformidad, se firman TRES (03) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fechas preindicados.-----


LOCADOR


LOCATARIO
Chönfeld Luis Pablo
Presidente Municipal
Aldea Maria Luisa
2023 - 2027

