



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

REGISTRADA BAJO EL N° 3.056.-

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el expediente D.E. Letra "C" - N° 164205/7 - Fichero N° 54, que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 03532-1; y

CONSIDERANDO:

El pedido realizado por el **Club 9 de Julio**, por el cual solicita se ceda el predio ubicado en la intersección de Bv. Roca y Ruta Nacional 34 para implementar un Complejo de Entretenimientos.-

Que el presente proyecto apunta a crear un nuevo centro de atracción para nuestra ciudad, dándole características regionales por su ubicación.-

Que el mismo consiste en un lugar de recreación familiar al aire libre, con dos pistas de karting, una para mayores y otra para menores, junto a un centro de diversiones infantiles y complejo gastronómico.-

Que el proyecto cuenta con el aval de la Comisión Municipal del Deporte.-

Que el sentido social y deportivo del proyecto también involucra aspectos que hacen a la seguridad y educación vial, en tanto se puede contar con un nuevo medio de instrucción, sea para mayores o menores.-

Que corresponde a este Concejo Municipal en los términos de la Ley N° 2756 - artículo 41°) inciso 18) autorizar al Intendente Municipal a celebrar contratos respecto de propiedades municipales.-

Por todo ello, el **CONCEJO MUNICIPAL DE RAFAELA**, sanciona la siguiente:

ORDENANZA

Art. 1°) Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a ceder en locación al **Club 9 de Julio** el inmueble propiedad municipal ubicado en la intersección de **Angela de la Casa y Bv. Roca y Perú**, manzana E de la concesión 279 por un plazo máximo de noventa (90) días, mediante contrato modelo adjunto que forma parte de la presente como Anexo I.-


Arq. JORGE A. GARRAPPA
SECRETARIO

Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

Art. 2º) Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Regístrese, publíquese y archívese.-

Dada en la Sala de Sesiones del
**CONCEJO MUNICIPAL DE
RAFAELA**, a los veintisiete días
del mes de noviembre de mil no-
vecientos noventa y siete.-


Arq. JORGE A. GARRAPPA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela


G.P.N. ALDO A. CAMUSSO
PRESIDENTE
CONCEJO MUNICIPAL DE RAFAELA



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

ORDENANZA N° 3.056.-

ANEXO I

CONTRATO DE LOCACIÓN: Entre la MUNICIPALIDAD DE RAFAELA, representada por con domicilio en, por una parte, en adelante denominada "EL LOCADOR", y por la otra parte EL CLUB ATLÉTICO NUEVE DE JULIO, representado por con domicilio en en adelante denominado "EL LOCATARIO", convienen en la formalización del presente **CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE**, sujeto a las disposiciones legales vigentes y en especial a las cláusulas que se enumeran a continuación:

PRIMERA: El locador da al locatario en locación y este acepta en tal carácter, el inmueble de su propiedad, sito en datos inmueble de esta ciudad de Rafaela que comprende las siguientes mejoras y/o comodidades: se detalla, previa constatación, todo lo antedicho se encuentra en buen estado de uso y conservación.-

SEGUNDA: DESTINO: El inmueble objeto de este contrato se destinará exclusivamente para la instalación de un complejo de entretenimientos con una pista de karting a motor para mayores y jóvenes, pista para niños con vehículos a pila, centro de entretenimientos y diversiones infantiles y juveniles y complejo gastronómico para consumir comidas rápidas y bebidas, no pudiendo variarse ese destino en absoluto. El locatario no podrá sub-arrendar, ni ceder total o parcialmente, en forma onerosa o gratuita, aún en el supuesto de ausencia temporaria; ni transferir este contrato, ni prestar, ni permutar, renunciando al beneficio del artículo 1598 del Código Civil.-

Se deja expresa constancia que la locación no implica autorización específica alguna sobre el desarrollo de la actividad, ya que la misma deberá cumplimentar con las disposiciones legales y municipales vigentes, obligándose asimismo el locatario a cumplir con todas las instrucciones que indique la Municipalidad en materia de seguridad de usuarios y terceros y control de tránsito en la zona aledaña.-

TERCERA: PLAZO: El término de la locación se conviene por noventa días (90 días) contados a partir del; fecha en que comenzará a regir el presente contrato, siendo su vencimiento en fecha

CUARTA: PRECIO: El precio de locación se conviene en la suma mensual de pesos un mil trescientos (\$ 1.300.-), integrándose asimismo dicho precio con el consumo de energía eléctrica, a cuyo pago se obliga el locatario en el presente contrato. El alquiler mensual será pagadero en todos los casos por período adelantado, del 1 al 10 de cada mes, en el domicilio del locador, o donde este indique en el futuro. En el supuesto de incumplimiento de pago en los


Ara. JORGE A. GARRAPPA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

plazos y formas señaladas, se producirá ipso iure la mora en forma automática, sin necesidad de interpelación alguna, debiendo abonar conjuntamente con el alquiler la suma de DÓLARES BILLETES ESTADOUNIDENSES DIEZ (U\$S 10,00) por cada día de atraso en el pago de tal alquiler, con la naturaleza jurídica de cláusula penal, hasta la regularización de la obligación. El cobro de los alquileres y penas establecidas podrán ser efectuados por la vía ejecutiva. La locadora no queda obligada a recibir pagos de alquileres que no comprendan la cláusula penal conjuntamente con los gastos y honorarios de intimaciones. Si se recibieran pagos a cuenta, se imputarán los mismos, en primer lugar a gastos y honorarios adeudados, el sobrante a cuenta del total de cláusula penal por todos los meses de alquileres adeudados y el saldo (si lo hubiera) a cuenta del mes de alquiler adeudado más antiguo, si aún hubiere excedente se imputará al pago del mes siguiente y así sucesivamente.-

QUINTA: El precio convenido en el presente contrato tiene como presupuesto el régimen de convertibilidad de la Ley 23.928, y en consecuencia, la relación permanente de equivalencia fijada entre el peso y el dólar billete estadounidense (1\$=1U\$S). O sea que el precio fijado para la locación subsistirá mientras se mantenga la convertibilidad en los términos de la citada ley y estará sujeto a variación en la medida proporcional en que dicha convertibilidad por cualquier circunstancia se modifique en el futuro. Asimismo, se deja establecido que para la hipótesis de que legalmente o jurisprudencialmente se modifique o deje sin efecto la prohibición de cláusulas de actualización establecidas en la ley 23.928, el valor del alquiler se reajustará en forma mensual y acumulativa de acuerdo a la variación que determine el índice de precios al consumidor, costo de vida nivel general, suministrado por el organismo pertinente, tomándose como índice base el correspondiente al mes inmediato anterior del levantamiento de la prohibición.-

SEXTA: El locatario se obliga al pago del consumo de energía eléctrica del inmueble, como asimismo los gastos y tarifas pertinentes al cambio de figuración o inscripción, conexión o desconexión de dicho servicio. El locador en cualquier momento podrá solicitar al locatario la exhibición de los recibos y/o comprobantes que acrediten el cumplimiento de las obligaciones pre-dichas, debiendo este último cumplimentar el requerimiento dentro de las setenta y dos horas en el domicilio del locador. Asimismo el locatario se obliga a mantener en buen estado y en funcionamiento las instalaciones del servicio eléctrico, sus equipos, accesorios y/o medidores. Siendo por su cuenta y cargo asimismo el mantenimiento de todos los servicios que posee el inmueble.-

SÉPTIMA: El locatario recibe el inmueble desocupado en este acto y en buenas condiciones de seguridad, conservación, higiene y uso que declara conocer y se obliga a restituirlo en iguales condiciones, a efectuar las reparaciones necesarias y reponer lo faltante sin cargo alguno para el locador, todo ello sin perjuicio del desgaste producido por el buen uso y el transcurso del tiempo. Quedan al locatario prohibido efectuar obras o mejoras en el inmueble alquilado sin autorización expresa y por escrito del locador, pudiendo este último exigir la demolición de las que se efectúen sin su permiso, lo que correrá por cuenta y a cargo del locatario, o bien, mantenerlas sin tener éste derecho alguno de reclamar su cobro. En el


Arq. JORGE A. GARRAPPA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

supuesto de producirse cualquier daño o deterioro en el bien locado cualquiera fuera su magnitud o causa, el locatario queda obligado a comunicárselo en forma fehaciente al locador dentro de las veinticuatro horas de su manifestación bajo apercibimientos de hacer responsable al locatario de los daños y perjuicios que la demora en dicha comunicación pudiera producir al locador.-

Las mejoras que se realicen quedarán incorporadas al inmueble solamente en el caso que no se puedan retirar, en cuyo caso la Municipalidad no deberá abonarlas.-

OCTAVA: El locatario permitirá al locador y/o a las personas que el designe el ingreso al bien locado para inspeccionar su estado y el cumplimiento del presente contrato. Las visitas deberán efectuarse en horario de desarrollo de las actividades. Igualmente el locatario permitirá a las personas que contrate la locadora a realizar los trabajos arreglos y/o reparaciones que siendo a su cargo resulte necesario efectuar, sin derecho a indemnización alguna al primero por las molestias o incomodidades que tales visitas o trabajos pudieran producirle en el uso o goce del inmueble locado. Asimismo el locatario permitirá visitar la propiedad a martilleros y terceros en el caso de disponer el locador su venta; asimismo, en el supuesto de alquilarla ante el vencimiento del termino contractual pactado, pudiendo hacer uso de la facultad que se conviene con una antelación de 15 días a la fecha de vencimiento del alquiler.-

NOVENA: El locador no se responsabiliza de los daños y/o perjuicios que pudieran producir al locatario y/o sus empleados y/o sus bienes y/o los usuarios y participantes de las actividades que allí se desarrollen por cualquier causa o accidente que se produzca en el inmueble arrendado. Se conviene expresamente que si el inmueble se tornara inutilizable parcial o totalmente por fuerza mayor, caso fortuito o hechos de tercero el locador quedará eximido de toda responsabilidad. Si los hechos de terceros que afecten el bien locado son efectuados en razón de la persona de la locataria o de los que trabajen o convivan con el, ésta será responsable de todos los gastos para reconstruir o reparar las mejoras a su estado actual.-

DÉCIMA: La falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato, facultará a la parte cumplidora a solicitar la resolución, si no optare por exigir su cumplimiento y, además en ambos casos, a demandar los daños y perjuicios a que tuviera derecho. Además, el incumplimiento de una o más obligaciones a cargo de la locataria, facultará en todos los casos, al locador, por su mera comprobación a solicitar el desalojo del inmueble arrendado.-

DÉCIMA PRIMERA: El locador quedará obligado al vencimiento del contrato a recibir las llaves y el usufructo de la propiedad siempre y cuando el locatario: 1) No adeude suma alguna por: Precio de alquileres, intereses, gastos y honorarios profesionales, judiciales o extrajudiciales, cláusula penal y/o daños y perjuicios, por los conceptos detallados en la cláusula séptima. 2) Reintegre el inmueble, sus edificaciones y demás mejoras en condiciones idénticas a las recibidas en la fecha, salvo que el locatario se haya comprometido a efectuar mejoras y/o reparaciones y/o refacciones como parte del precio, en este último supuesto deberán


Arq. JORGE A. GARRAPPA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

estar efectivizadas las mismas en las condiciones acordadas, b) Acrediten la mantención de los servicios detallados en la cláusula precitada. 3) Haya comunicado con una anticipación no inferior a dos días por escrito al locador el día y hora de devolución del bien locado, el que deberá ser día laborable y dentro del horario de comercio.-

DÉCIMA SEGUNDA: Si el locatario no hubiere cumplimentado una o más de las obligaciones establecidas en la cláusula precedente, el locador queda facultado expresamente en este acto por el primero, a no recibir las llaves del inmueble, corriendo los alquileres y cláusula penal conforme se establece en este contrato. En el supuesto de cumplimiento de todas las obligaciones establecidas en la cláusula décima segunda, por el locatario, ante cualquiera de la hipótesis previstas en este contrato (vencimiento del contrato, rescisión, resolución y otra extintiva del contrato), se levantará un acta de entrega de la tenencia que firmará locador y locataria, en la que se detallará el estado en que se devuelve el inmueble y si las partes no han cumplido todas o algunas de sus obligaciones con la consiguiente discriminación para el ejercicio de las acciones que correspondieran. Salvo la hipótesis de resistencia injustificada del locador a recibir las llaves y a confeccionar el acta conjunta, cualquier otra forma de devolución de la tenencia que el locatario intente -abandono del inmueble locado, consignación judicial o notarial de las llaves u otra- engendrará la obligación a cargo de éste último de abonar los alquileres conforme cláusula siguiente hasta el día en que el locador obtenga la tenencia efectiva del inmueble arrendado en las condiciones pactadas.-

DÉCIMO TERCERA: Las partes constituyen domicilio especial a todos los efectos derivados del presente en los domicilios ya denunciados, donde se tendrán por válidas todo tipo de notificaciones extrajudiciales o judiciales.-

DÉCIMA CUARTA: Las partes hacen expresa renuncia a cualquier fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles por cualquier causa, incluso el Federal, conviniendo en someter cualquier cuestión que suscite el presente a los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Rafaela (Pcia. de Santa Fe). Asimismo la locataria renuncia al derecho de recusar sin causa en las acciones deducidas por el locador, derivadas del presente contrato.-

De conformidad, previa lectura y ratificación de su contenido, las partes firman ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de a los de 1997.-



Arq. JORGE A. GARRAPPA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

G.P.N. ALDO A. CAMUSSO
PRESIDENTE
CONCEJO MUNICIPAL DE RAFAELA