



00005

**MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD
DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ**

CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE

Entre la **MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ**, con domicilio legal en calle Salta N° 2951 de la ciudad de Santa Fe, representada en este acto por la Secretaria de Políticas de Cuidado y Acción Social, María Soledad Artigas, DNI N° 29.354.366, con domicilio electrónico s.artigas@santafeciudad.gov.ar, por autorización efectuada mediante Decreto D.M.M. N° 00488/2022, en adelante "LA LOCATARIA", por una parte; y el Sr. Desiderio Ángel PENZA, DNI N° 23.695.805, representado en este acto por el Sr. César Pablo Domingo Royo DNI N° 28.731.260 socio de **Royo Inmobiliaria S.R.L. CUIT 30-71539120-8**, con domicilio en calle 3 de Febrero 3143 de la Ciudad de Santa Fe, domicilio electrónico consultas@royoinmobiliaria.com.ar, en adelante "EL LOCADOR", por la otra; ambas en conjunto denominadas "LAS PARTES", reconociéndose capacidad legal para contratar y obligarse, convienen en celebrar el presente CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE, sujeto a las cláusulas y condiciones que a continuación se detallan y subsidiariamente por las disposiciones establecidas en el Código Civil y Comercial de la Nación y leyes aplicables.

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO. El LOCADOR da en locación, a la LOCATARIA y esta acepta de plena conformidad, un inmueble ubicado en calle 1° de Mayo N° 1491 de la ciudad de Santa Fe, compuesto por tres (3) oficinas, cocina, baño, patio, habitación de depósito y terraza.-----

SEGUNDA: DESTINO. El inmueble, objeto del presente contrato, será destinado exclusivamente para VIVIENDA. El destino no podrá variarse, ni sub-arrendarse, siendo el contrato intransferible a terceros y quedando prohibida la cesión total o parcial de esta locación, como así también los derechos y acciones emergentes de cada una de sus cláusulas.-----

TERCERA: PLAZO. El plazo de duración de este contrato queda fijado y aceptado en tres años (36 meses), contados a partir del día 04 enero de 2023, venciendo en consecuencia el día 03 de enero de 2026 inclusive (art. 1198, CC y CN). La LOCATARIA se reserva el derecho de hacer uso de la opción de prórroga del contrato por igual o menor plazo previa conformidad de ambas partes, plasmada por escrito en función de lo previsto en la Ordenanza N° 11.141.-----

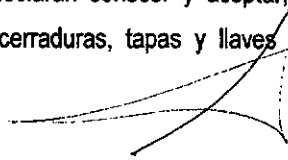
CUARTA: CANON. Las partes convienen un canon locativo de PESOS CIENTO SESENTA Y CINCO MIL(\$165.000) por mes para el primer año de contrato (12 meses iniciales). Para el segundo y tercer año, el canon mensual definido en el párrafo anterior se actualizará conforme el art. 14 de la Ley N° 27.551. El LOCADOR realizará el cálculo indexatorio con una anticipación de quince (15) días al vencimiento del

primer mes del nuevo año de contrato. El nuevo valor se le informará a la LOCATARIA por vía electrónica, al menos diez (10) días antes que venza el pago del mes (art. 14, Ley N° 27.551).-----

QUINTA: FORMA Y LUGAR DE PAGO. Los pagos serán abonados del 1 al 5 de cada mes en la Dirección de Administración Financiera de la Municipalidad, sita en Salta N° 2951, primer piso, encontrándose facultado Royo Inmobiliaria S.R.L. en nombre de El LOCADOR, a otorgar recibos, emitir toda la documentación y atender los reclamos que LA LOCATARIA le formule y a recibir la tenencia de la propiedad oportunamente. Los pagos se efectuarán por periodo adelantado, produciéndose la mora de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento alguno. A los fines del cobro, cualquier fracción de mes se computará como mes completo. En caso de así autorizarlo El LOCADOR, los pagos podrán realizarse mediante depósitos o transferencias a cuenta bancaria previamente determinada e informada a LA LOCATARIA, obligándose como condiciones inexcusables para su validez: a) Depositar y/o transferir única y exclusivamente el monto total correspondiente al periodo de pago no vencido; b) asumir LA LOCATARIA cualquier gasto de transferencia y/o gestión bancaria; c) comunicar a El LOCADOR por medio fehaciente los datos de la operación bancaria efectuada determinando el día y la entidad bancaria que realizó el pago o depósito. El incumplimiento de cualquiera de las disposiciones establecidas impedirá que el depósito o transferencia pueda tener efectos cancelatorios, siendo imputado cualquier pago -en su caso- a cuenta de la deuda generada. El pago del último periodo de cualquier rubro que fuere no hace presumir el pago de los anteriores. No serán admitidos pagos parciales o incompletos, tomándose como fecha de cumplimiento, la del día de recepción de la comunicación formal ya que corresponde al locatario la carga de la prueba de pago. -----

SEXTA: MORA. La falta de pago en término de cualquiera de las obligaciones emanadas del presente contrato le hará incurrir en mora a LA LOCATARIA de pleno derecho. Dichas deudas devengarán un interés de una tasa igual a la que percibe el Banco de la Nación Argentina por descuentos de pagarés emitidos en pesos a 30 días vigentes al momento en que el incumplimiento se opera y hasta se haga efectivo el pago. La recepción del alquiler mensual, sin el pago de los intereses punitivos, no importará renuncia a los mismos, aun cuando el recibo no contuviere reserva expresa al respecto. La falta de pago de una sola mensualidad o el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por LA LOCATARIA, fueren estas de origen contractual o legal, será causal de desalojo, sin perjuicio del derecho de EL LOCADOR de reclamar el cumplimiento con más los daños y perjuicios. -----

SÉPTIMA: CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE. LA LOCATARIA recibe la propiedad en el estado que se encuentra que declaran conocer y aceptar, con todas las instalaciones, sistema de agua, tanques, canillas, llaves, cerraduras, tapas y llaves de luz, herrajes, vidrios, sanitarios, puertas y aberturas,





00005

**MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD
DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ**

albañales, caños de bajada y cloacas. Se deja constancia que es de absoluta responsabilidad de la locataria el mantenimiento y limpieza periódica de las losas, terrazas o techos de la propiedad, los albañales, los caños de bajada pluviales y de cloacas, la salida de agua de la bañera, los sifones y las piletas de patio. LA LOCATARIA toma a su exclusivo cargo y cuenta efectuar y sufragar reparaciones o arreglos que pudieran resultar necesarios en el inmueble durante el periodo de duración del contrato según cláusula SEGUNDA, incluyendo obturaciones provocadas por falta de limpieza. En caso de que LA LOCATARIA agregue equipos que generen mayor carga, deberán hacerlo con la intervención de su propio electricista matriculado y en especial computadoras y equipos de aire acondicionado deben ser puestos en línea directa con la caja de ingreso a la propiedad. LA LOCATARIA tendrá un plazo de 48 horas corridas desde el inicio de este contrato para dejar constancia de algún problema en la conservación o funcionamiento no consignado en este contrato. Luego de este plazo y no habiendo dejado constancia de desperfectos o falencias, deberá hacerse cargo de las reparaciones que correspondan por mantenimiento de dichos elementos de la propiedad. Se deja constancia de que se encuentran en perfecto estado de conservación y funcionamiento los elementos y artefactos que figuran en el anexo que forma parte de este contrato. -----

OCTAVA: EXPENSAS, SERVICIOS E IMPUESTOS. Juntamente con el pago del alquiler mensual LA LOCATARIA toma a su exclusivo cargo el pago de los siguientes conceptos: Aguas santafesinas, EPE y Litoral Gas. En caso de aumento de cualquiera de ellos durante el periodo de vigencia del presente contrato, el aumento será pagado por ésta. La falta de pago de los mencionados rubros será considerada, a los fines del desalojo, como falta de pago de los alquileres. El LOCADOR, por su parte, tiene a su cargo el pago de los impuestos y contribuciones que gravan el inmueble y las expensas extraordinarias. -----

NOVENA: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE. LA LOCATARIA Debe obligatoriamente autorizar el ingreso para inspeccionar la propiedad diez días antes del vencimiento del contrato, como así también entregar la propiedad al término del mismo, recién pintada en sus paredes al látex con ACRYLATEX, en los cielos rasos con pintura para cielo raso COLORIN o marcas similares en precio y calidad y en el patio pintura para exteriores, sin ningún clavo en las paredes; con todos sus artefactos y demás elementos descriptos en la Cláusula Séptima en funcionamiento y en el mismo estado que lo reciben, salvo el desgaste producido por la acción del tiempo. Finalmente, al término de la locación LA LOCATARIA deberá entregar dos (2) juegos de llaves de la propiedad, libre deuda de luz (E.P.E.), gas natural (Litoral Gas) y certificado de limpieza del calefón y del aire acondicionado con un servicio autorizado por EL LOCADOR. Todo lo anterior solo podrá ser acreditado por el comprobante escrito que otorgue EL LOCADOR una vez comprobado el buen estado de la propiedad y que no registra deuda de servicios ni de impuestos. En

dicho comprobante, deberá constar la aceptación del inmueble y que no existen reclamos que formular, para lo cual la inmobiliaria dispondrá de un plazo de 15 días posteriores a la entrega de la propiedad. Si la parte inquilina no devolviera el inmueble en las condiciones pactadas al vencimiento del plazo citado, sin perjuicio del derecho a reclamarse la devolución del bien, deberán pagar, además del alquiler mensual ultimo vigente, una sanción diaria por cada día de atraso en el reintegro de PESOS CINCO MIL (\$5.000,00).-----

DÉCIMA: MEJORAS. Las modificaciones en el inmueble, así como las mejoras que se realicen, deberán ser aprobadas previamente y por escrito por el LOCADOR.-----

DÉCIMO PRIMERA: RESCISIÓN. En el caso de incumplimiento por parte de la LOCATARIA, EL LOCADOR podrá pedir el cumplimiento de este contrato o resolverlo por culpa de la LOCATARIA y solicitar el inmediato desalojo de esta o quienes ocupen el inmueble (art.1086 CC y C).-----

No obstante LA LOCATARIA podrá, transcurridos seis (6) meses, rescindir el presente contrato, debiendo para ello notificar fehacientemente al LOCADOR con una antelación no inferior a treinta (30) días. La rescisión no dará derecho a reclamar indemnización alguna. A tal fin la notificación deberá hacerse por medio fehaciente, no pudiendo efectuarla únicamente la LOCATARIA en el domicilio electrónico constituido.-----

DÉCIMO SEGUNDA: HONORARIOS. LA LOCATARIA asume el pago de los honorarios inmobiliarios por el importe de PESOS DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO (\$299.475).-----

DÉCIMO TERCERA: SELLADO. La Municipalidad de Santa Fe de la Vera Cruz se encuentra exenta del sellado provincial del presente contrato de locación.

DÉCIMO CUARTA: CONSTITUCIÓN DE DOMICILIO LEGAL. LAS PARTES constituyen domicilio en los indicados en el encabezado del presente, donde se tendrán por válidas las notificaciones cursadas de manera fehaciente.-----

DÉCIMO QUINTA: OBLIGACIONES. LA LOCATARIA se obliga a dar cumplimiento y hacer respetar las reglamentaciones vigentes que rijan respecto del inmueble, incluyendo las normas dictadas o a dictarse y reglamentos internos o de copropiedad, si correspondiere. Asimismo presta consentimiento para que los datos que han proporcionado voluntariamente a Royo Inmobiliaria S.R.L. y los que se refieran al grado de cumplimiento de sus obligaciones frente a ésta, sean registrados por la misma y cedidos e informados a terceros que almacenan y suministran información comercial relativa a la solvencia económica que interesan a sus asociados para la evaluación y otorgamiento de créditos.-----



00005

**MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD
DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ**

DÉCIMO SEXTA: JURISDICCIÓN. Las PARTES se comprometen a resolver cualquier controversia que pudiera suscitarse de manera colaborativa y no adversarial, procurando arribar a soluciones amigables y consensuadas. En caso de no lograrse una conciliación extrajudicial, acuerdan someter sus controversias a los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Santa Fe, renunciando a todo otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder, incluso el Federal.-----

DÉCIMO SÉPTIMA: DE FORMA. Las partes declaran conocer el Art. 18° de la Ley N° 2756 Orgánica de las Municipalidades que reza *"Cuando la Municipalidad fuere condenada al pago de una deuda cualquiera, la corporación arbitrará, dentro del término de los seis meses siguientes a la notificación de la sentencia respectiva, la forma de verificar el pago. Esta prescripción formará parte integrante, bajo pena de nulidad, de todo acto o contrato que las autoridades comunales celebren en representación del municipio y deberá ser transcripta en toda escritura pública o contrato que se celebre con particulares".* --

En la ciudad de Santa Fe, a los 4 días del mes de Enero de 2023, previa lectura y ratificación, se firman TRES (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, para su fiel cumplimiento.-----

.....
ROYO INMOBILIARIA

SRL

CUIT 30-7153912-08

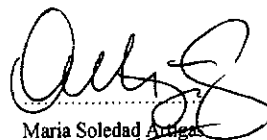
representada por

CEGAR PABLO DOMINGO

ROYO

DNI 28.731.260

Locador


Maria Soledad Ariza

DNI: 29.354.366

En representación de la
Municipalidad de Santa Fe


ES COPIA

NADIA ALVAREZ OPORTO
Jefa Depto. Legislación

00005

ANEXO CONTRATO DE LOCACIÓN **Inventario y detalles**

Cláusula anexa al contrato de locación entre Sr. PENZA, Desiderio Ángel D.N.I.: 23.695.805 representado en este acto por Royo Inmobiliaria S.R.L., C.U.I.T 30-71539120-8, con domicilio en 3 de Febrero 3143 - Local, de la ciudad de Santa Fe, provincia de Santa Fe y domicilio electrónico a los efectos del art. 75 del Código Civil consultas@royoinmobiliaria.com.ar, representada por el Sr. César Pablo Domingo Royo DNI N° 28.731.260, en su carácter socio, en adelante denominados conjuntamente El Locador, por su parte, y MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ, con domicilio legal en calle Salta N° 2951 de la ciudad de Santa Fe, representada en este acto por la Secretaría de Políticas de Cuidado y Acción Social, María Soledad Artigas, DNI N° 29.354.366 y domicilio electrónico a iguales efectos que el locador s.artigas@santafeciudad.gov.ar, en adelante Los Locatarios, por la otra parte, de fecha 04 de Enero 2023, del inmueble ubicado en 1 De Mayo 1491, de la ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe.

LIVING

2 cajas de luz 1 punto
2 cajas de luz 2 tomas 3 patas
1 portalámparas
1 tubo fluorescente
1 tablero eléctrico con 1 disyuntor y 2 térmicas bipolares
2 térmicas monopolares
1 caja de luz exterior 1 toma 3 patas
1 llave de paso
2 ventanas con persianas en funcionamiento, vidrios sanos y rejas
1 puerta con vidrios sanos
1 puerta de ingreso con doble cerradura
1 puerta placa con picaporte
1 calefactor Eskabe con llave de paso
Pisos de parquet recién plastificados

HABITACIÓN FRENTE

1 caja de luz 2 puntos
2 cajas de luz 2 tomas 3 patas
1 caja de luz 1 toma 3 patas
1 caja de luz para ventilador
2 portalámparas
1 puerta placa con picaporte
1 ventana con persiana en funcionamiento, vidrios sanos y reja
Pisos de parquet recién plastificados

ANTEBAÑO

2 cajas de luz 1 punto
1 portalámparas
1 caja de luz con tapa ciega cuadrada
Pisos de cerámica

BAÑO

1 caja de luz 2 tomas 3 patas
1 portalámparas
1 bidet con grifería completa
1 inodoro con tapa plástica, mochila y botón de descarga
1 lavamanos con grifería completa
3 ganchos en pared (1 roto)
1 porta rollo
2 jaboneras
1 porta cepillo
1 botiquín con espejo sano, 2 estantes de vidrio y manchas propias del paso del tiempo
1 bañera con manchas
1 placard con 3 estantes y 1 puerta
1 puerta placa con vidrios sanos, un pasador y picaporte
1 ducha con grifería completa
1 ventiluz con 2 vidrios sanos y 2 rajados
Pisos de baldosas

COMEDOR

1 caja de luz 1 punto 1 toma 3 patas
1 caja de luz 2 tomas 3 patas
2 puertas placas con picaportes y vidrios sanos
1 hogar
1 placard con 6 puertas, 3 estantes
1 ventana de 2 cuerpos con vidrios sanos
1 portalámparas
Pisos con revestimientos plásticos con manchas y marcas propias del paso del tiempo

COCINA

2 cajas de luz 2 tomas 3 patas
1 caja de luz 1 toma 3 patas
2 cajas de luz 1 punto 3 patas
1 portalámparas
1 cocina marca Marshall con todas sus perillas

Autos

[Firma]

1 calefón Marshall
1 mueble bajo mesada con 3 puertas 3 cajones 1 estante y todas sus manijas
1 mampara (tiene 4 vidrios rajados)
1 mesada tipo granito con una bacha de acero inoxidable y grifería completa
3 llaves de paso
1 puerta de hierro con vidrios sanos
Pisos de baldosas

HABITACIÓN CENTRAL

1 caja de luz 1 punto
3 cajas de luz 2 tomas 3 patas
1 tubo fluorescente
2 cajas de teléfono
1 ventana de 2 cuerpos (un vidrio se encuentra rajado)
2 puertas placas con picaporte
Pisos de parquet plastificado en regular estado

HABITACIÓN OESTE

1 caja de luz con tapa ciega
1 caja de luz 1 punto 1 toma 3 patas
1 caja de luz 2 tomas 3 patas
1 puerta placa con picaporte
1 ventana de dos cuerpos con vidrios sanos
4 portalámparas
Pisos con revestimientos plásticos

PATIO

1 caja de luz para exterior un punto y un toma tres patas
1 tulipa sin vidrio
1 escalera de hierro
1 asador
1 llave de paso
Pisos de baldosas

LAVADERO

1 caja de luz un punto dos tomas tres patas
1 tubo fluorescente
1 canilla doble
1 bacha
1 inodoro con cadena antigua
1 bacha chica para lavar las manos
2 puertas chapas con un vidrio rajado
1 llave de paso
1 jabonera
1 caja de luz 1 punto
1 canilla
1 ventiluz con vidrio sano y reja
Pisos de baldosas

HABITACIÓN DE DEPOSITO

1 puerta placa con picaporte
1 ventana con vidrios sanos y mosquitero
2 cajas de luz 1 punto 1 toma 3 patas
1 portalámparas
Pisos de baldosas

BANO (en habitación de depósito)

2 ganchos
1 portalámparas
1 bacha chica con canilla
1 perchero
1 jabonera
1 ducha con llave de paso
1 canilla
1 inodoro con tapa negra y cadena en altura
1 porta rollo
1 ventiluz (1 vidrio rajado)
Pisos de baldosas

ROYO INMOBILIARIA SRL

QUIT 30-7153912-08
representada por
César Pablo Domingo Royo
DNI 28.731.260
Locador

María Soledad Arbores

DNI: 29.354.366
En representación de la
Municipalidad de Santa Fe

ES COPIA
NADIA ALVÁREZ OPORTO
Jefa Depto. Legislación