



Municipalidad de
Yerba Buena
Encumán

YERBA BUENA,

31 ENE 2024

MUNICIPALIDAD DE YERBA BUENA

DECRETO: Nº 106

VISTO: El Contrato de Locación suscripto el 15/01/2024 entre la Municipalidad de Yerba Buena y la Firma "PASEO SHOPPING S.A.", ésta última representada por el C.P.N. Rodolfo Di Bacco, D.N.I. N° 11.065.328, en su carácter de Presidente de dicha Firma; y

CONSIDERANDO:

Que el objeto del citado Contrato de Locación es el alquiler del **Local de Uso Comercial N° 259**, el cual cuenta con un área útil total de aproximadamente 30 m², se encuentra situado en la Planta Alta del Complejo Comercial que la mencionada Firma posee en Av. Aconquija N° 1.799 esquina Luis Lobo de la Vega de esta ciudad y es destinado única y exclusivamente en forma continua e ininterrumpida al funcionamiento de oficinas de la Municipalidad de Yerba Buena;

Que en su **Punto 2. (Plazo del Contrato)** se indica que el período de vigencia del alquiler de dicho Local de Uso Comercial es por 24 (veinticuatro) meses contados a partir del 01/12/2023 y hasta el 30/11/2025;

Que el Contrato de Locación citado se rige con sujeción a los Puntos especificados en el mismo, estableciéndose en su Punto 3. el precio del alquiler del Local Comercial que nos ocupa, el cual se ajustará trimestralmente de acuerdo al Índice de Precios al Consumidor;

Que el aludido Contrato de Locación surge de las tramitaciones efectuadas a través del Expte. N° 18.124-M17(I)-P-23, el que cuenta con la intervención del Dpto. Contabilidad y Presupuesto y Contaduría General y Dirección de Asuntos Jurídicos, las cuales se expiden en lo que es materia de competencia de cada área;

Que, en mérito a lo actuado, el Sr. Secretario de Hacienda a fs. 20 (pie) dispone la emisión del acto administrativo pertinente;

Por ello y conforme lo establecido por los Decretos N° 589/02 y N° 112/06,

EL INTENDENTE MUNICIPAL

DECRETA

///...1/2

31 ENE 2024

///.....

DECRETO: N° 106

ARTICULO PRIMERO: APRUÉBASE, en todos sus términos, el Contrato de Locación del **Local de Uso Comercial N° 259** del Complejo Comercial ubicado en Av. Aconquija N° 1.799 esquina Luis Lobo de la Vega de esta ciudad, suscripto el 15/01/2024 entre la Municipalidad de Yerba Buena y la Firma **“PASEO SHOPPING S.A.”** -ésta última representada por el C.P.N. Rodolfo Di Bacco, D.N.I. N° 11.065.328, en su carácter de Presidente de dicha Firma-, con período de vigencia de 24 (veinticuatro) meses, contados a partir del 01/12/2023 y hasta el 30/11/2025, de conformidad con lo considerado.-

ARTICULO SEGUNDO: La presente erogación se imputará en la Partida Presupuestaria del Presupuesto Municipal vigente, conforme lo informado por el Dpto. Contabilidad y Presupuesto.-

ARTICULO TERCERO: NOTIFIQUESE del presente Decreto a la Firma **“PASEO SHOPPING S.A.”**, a través de la Secretaría de Hacienda de esta Municipalidad.-

ARTICULO CUARTO: TOMEN conocimiento la Secretaría de Hacienda, Contaduría General, la Dirección de Rentas, la Dirección de Asuntos Jurídicos, el Dpto. de Compras, el Dpto. de Contabilidad y Presupuesto y Tesorería, a los efectos que les compete.-

ARTICULO QUINTO: REGÍSTRESE en el Libro Único de Decretos, **COMUNÍQUESE** y **ARCHÍVESE**.-

Sim.-



C.P.N. HERNÁN E. GANEN
SECRETARIO DE HACIENDA
MUNICIPALIDAD DE YERBA BUENA




Lic. PABLO MACCHIAROLA
INTENDENTE
Municipalidad de Yerba Buena

Nº 106
31 ENE 2024

CONTRATO DE LOCACION

Entre "**Paseo Shopping S.A.**", con domicilio en oficina de administración ubicada en planta baja del centro comercial sito en Avenida Aconquija N° 1.799 de la ciudad de Yerba Buena, Provincia de Tucumán, representada en este acto por el Sr. Rodolfo Di Bacco, D.N.I. N° 11.065.328., en su carácter de Presidente, por una parte, en adelante la parte LOCADORA; y por la otra parte la **Municipalidad de Yerba Buena**, CUIT N° 30-67993569-7, con domicilio en Avda. Aconquija N° 1.991 de la ciudad de Yerba Buena, Provincia de Tucumán representada en este acto por el Sr. Intendente Pablo Emilio Macchiarola Sarrulle, D.N.I. N° 28.680.423, en adelante la parte LOCATARIA; convienen en celebrar el presente Contrato de Locación sobre los Locales de Uso Comercial (L.U.C.), ubicados en el Complejo Comercial que la LOCADORA posee en la Localidad de Yerba Buena, con frente a Avenida Aconquija n° 1.799 esquina calle Luis Lobo de la Vega, que se regirá por las cláusulas que a continuación se establecen y en lo que fuere pertinente, por lo dispuesto en el Reglamento de Administración del "Yerba Buena Shopping", instrumentado mediante Escritura Pública n° 313 de fecha 04/10/06 por ante la escribanía de Adriana Zerdán de Michel, titular del Registro n° 29 con asiento en la ciudad de Yerba Buena, Provincia de Tucumán, el cual el la LOCATARIA declara conocer en su totalidad y que forma parte integrante de este Contrato.

1. BIEN DADO EN LOCACION

El L.U.C. número **259** que es objeto del presente Contrato de Locación está situado en planta alta del "Yerba Buena Shopping", con un área útil total de aproximadamente 30 m². Queda entendido que cualquier ampliación y modificación del Yerba Buena Shopping autorizará a la LOCADORA a sustituir el L.U.C. alquilado por otro de similares o mejores características.

2. PLAZO DEL CONTRATO

El plazo del Contrato de Locación será de **24 (veinticuatro) meses** entrando en vigor a partir de las cero horas del día **1° de diciembre de 2023**, finalizando en consecuencia la locación a las veinticuatro horas del último día del mes de noviembre de 2025.

3. PRECIO

3.1. La LOCATARIA se obliga a pagar en concepto de precio de la locación, un alquiler mensual ajustable, que será inicialmente de ciento seis mil doscientos cincuenta pesos (\$106.250), el cual se ajustará trimestralmente por el índice de precios al consumidor (I.P.C.). El alquiler se pacta por períodos de mes entero, y aunque la LOCATARIA se mudare antes de finalizar el mes, deberá pagar íntegramente el alquiler correspondiente a ese mes.

3.2. El pago del precio de la locación deberá hacerse por adelantado, del 1 al 10 de cada mes, juntamente con las demás obligaciones de la locación.

3.3. Por tratarse la LOCATARIA de un municipio, el alquiler se encuentra exento de I.V.A. Pero, en caso de que el importe previsto en el punto 3.1. fuera gravado, deberá adicionarse el impuesto al valor agregado (I.V.A.) que corresponda, o cualesquier otro que lo reemplace o complemente, así como cualesquier otro tributo, impuesto o tasa de carácter nacional, provincial o municipal, que se sumará al alquiler y deberán abonarse conjuntamente. Si el importe fuera gravado retroactivamente, el impuesto deberá pagarse cinco días antes de la fecha en que el mismo le fuera exigible a la LOCADORA.

3.4. Si la LOCATARIA no efectuare los pagos en las fechas convenidas, se producirá la mora automática, sin necesidad de interpelación de ninguna naturaleza.

4. DESTINO DEL LOCAL ALQUILADO

4.1. El L.U.C. objeto de este Contrato se destinará única y exclusivamente en forma continua e ininterrumpida al funcionamiento de oficinas de la Municipalidad de Yerba Buena. El nombre con que se identificará será **Municipalidad de Yerba Buena (MYB)** y pudiendo adicionarse el nombre de las reparticiones.

4.2. Las partes declaran que el destino referido precedentemente constituye una condición fundamental para la vigencia y continuidad de este Contrato. En consecuencia, si la LOCATARIA utilizara el L.U.C. con fines no previstos en la cláusula 4.1. deberá pagar en concepto de pena hasta que cese dicho incumplimiento, una multa diaria equivalente al 5% del importe estipulado en el numeral 3.1., y sin perjuicio de la facultad que tendrá en ese caso LOCADORA para resolver el contrato.

5. GASTOS COMUNES Y SERVICIOS ACCESORIOS (EXPENSAS).

5.1. La LOCATARIA se compromete a pagar mensualmente en concepto de gastos comunes y servicios accesorios (expensas), el 0,8 % del total de gastos comunes y servicios accesorios del centro comercial.

6. CONSUMOS.

La LOCATARIA se compromete a pagar puntualmente las cuentas de electricidad efectuadas por él en el Local alquilado, ya le sean cobrados directamente o por la Administración.

La electricidad consumida en el local deberá pagarla de acuerdo con el consumo que registre un medidor que se instalará al efecto, y de acuerdo con el costo que le represente a la LOCADORA la energía suministrada (incluyendo impuestos), sea que a su vez le sea suministrada por un tercero, o corresponda a generación propia.

7. FONDO DE PROMOCION

7.1 La LOCATARIA estará exenta del pago de fondo de promoción.

8. FACTOR A CARGO DEL COMERCIO

8.1. La LOCATARIA podrá dejar encargada de las oficinas a una persona habilitada para firmar toda la documentación referida al cumplimiento de este Contrato.

9. CLAUSULA DE EJECUTIVIDAD

9.1. Las partes convienen que todas las sumas de dinero que la LOCATARIA pudiere adeudar a la LOCADORA debido a este Contrato integran el precio de la locación y gozan en consecuencia de la acción ejecutiva del art. 1.208 del Código Civil y Comercial de la Nación. No será necesaria en ningún caso la preparación de la vía ejecutiva.

9.2. Para los importes cuyas cantidades surjan directamente de este contrato y de sus anexos, aunque sea necesaria una operación aritmética de suma o extracción de porcentajes, o aplicación de índices, bastará la presentación de este contrato.

9.3. Para los importes que dependan de una determinación de gastos, como ser consumos, bastará la presentación de este Contrato y una compulsa contable firmada por un contador público independiente.

9.4. En todos los casos será suficiente para proceder al cobro ejecutivo la presentación del Contrato y de la factura emitida por la LOCADORA y firmada por alguna de las personas que firman este Contrato a nombre de la LOCATARIA o por la persona encargada de la oficina. No será necesario que la factura guarde formas especiales.

10.1 CLAUSULA ESPECIAL

La LOCATARIA se obliga a mantener limpios ordenados y prolijos los L.U.C. objeto de la locación. Se obliga también a que sus dependientes se presenten limpios y correctamente vestidos, y atiendan en forma correcta al público que concurra. Se obliga también a evitar e impedir manifestaciones o situaciones de desorden de sus

empleados dentro o en las inmediaciones del Yerba Buena Shopping. Y se obliga también a impedir que concurren al L.U.C. alquilado personas que sea por su comportamiento, su aseo, o vestimenta inadecuada al lugar o falta de ella, puedan causar un impacto negativo en el centro comercial. En caso de que algunas de esas circunstancias ocurrieran, deberá requerir el auxilio de la fuerza pública para hacerla cesar, y sin perjuicio del derecho de la LOCADORA a expulsar manu militari a esas personas.

La LOCADORA declara y así lo acepta expresamente la LOCATARIA, que todo lo estipulado en esta cláusula especial, constituyen condiciones fundamentales de este Contrato. En consecuencia, en caso de incumplimiento por parte de la LOCATARIA de cualquiera de las obligaciones asumidas, se aplicará la cláusula resolutoria expresa pactada en el numeral 11.1. del Reglamento de Administración del "Yerba Buena Shopping", así como todas las estipulaciones contenidas en el capítulo 11. de dicho Reglamento.

11. RESPONSABILIDAD DE LA LOCADORA

11.1. La LOCADORA sólo se compromete a entregar el local alquilado. Los servicios que se prestaren *-entre los que se encuentran los consumos del LOCATARIO mencionados en el numeral 6.-* podrán ser suspendidos o cancelados en caso de que los mismos no fueran abonados puntualmente por la LOCATARIA. La LOCADORA de ninguna manera será responsable por los perjuicios que pudiera sufrir la LOCATARIA debido a hechos delictivos.

11.2. La LOCADORA no asegura a la LOCATARIA ningún flujo de clientela. El éxito del negocio es un riesgo que corre por exclusiva cuenta de la LOCATARIA.

12. MORA

12.1. La mora en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones de la LOCATARIA estipuladas en este Contrato o en los anexos mencionados en este contrato se producirá en forma automática al vencimiento del plazo estipulado, sin necesidad de interpelación alguna.

12.2. Todos los pagos de dinero deberán hacerse hasta el día diez de cada mes en el domicilio de la LOCADORA, salvo cláusula en contrario. En el caso de recupero de gastos, podrán hacerse de acuerdo con una estimación provisoria que se ajustará posteriormente. La LOCATARIA solo podrá acreditar sus pagos por escrito.

12.3. Para el caso de mora en el pago de importes de dinero a que estuviera obligada la LOCATARIA en virtud de este contrato o de sus anexos, deberá pagar a la LOCADORA en concepto de intereses moratorios sobre estos, el 2 % mensual, o bien los intereses judiciales, lo que resulte mayor para cada mes. En carácter de intereses punitivos podrá reclamarse una vez más ese monto. La suma de los intereses moratorios y punitivos podrá ser capitalizada mensualmente.

12.4. Una vez cumplido el plazo de la Locación, rescindido o resuelto el Contrato, o cuando por cualquier otra causa la LOCADORA tuviera derecho a exigir a la LOCATARIA la restitución del o los locales alquilados, la LOCATARIA, deberá pagar a la LOCADORA el importe correspondiente a los Alquileres y Gastos de Expensas devengados mensualmente, con sus actualizaciones, más un 10%, por la mora en cumplir con la restitución.

Este importe de multa, en ninguna forma será sustitutivo de lo que corresponda percibir a la parte LOCADORA en concepto de daños y perjuicios y/o cobro de alquileres u otros conceptos. La LOCATARIA solo podrá acreditar la restitución del L.U.C. con constancia escrita emanada de la LOCADORA.

13. MANTENIMIENTO DEL LOCAL

Es a cargo de la LOCATARIA el mantenimiento y conservación del interior del L.U.C. y sus instalaciones, debiéndolo mantener y restituir al término de la locación en perfectas condiciones de uso y habitabilidad. Todos los gastos en reparaciones de cualquier tipo que se hagan en el interior del L.U.C. o en su fachada serán íntegramente a cargo de la LOCATARIA. La LOCATARIA renuncia al derecho de retención o compensación.

14. DESTINO DE LAS MEJORAS DEL LOCAL

Al término de la locación, todas las mejoras incorporadas por la LOCATARIA pasarán a ser de propiedad de la LOCADORA, sin que la misma deba por ello reconocer importe alguno a favor de la LOCATARIA.

15. CESION DEL CONTRATO Y SUBLOCACION

Queda terminantemente prohibido a la LOCATARIA hacer cesión del Contrato de locación o subalquilar los L.U.C. objeto de este Contrato, o darlos en comodato, o aporte de sociedad o subrogar a otro en cualquier forma que fuere en el uso y goce de los mismos. La violación de esta prohibición será motivo de resolución culpable del Contrato de locación.

16. DESALOJO

La parte correspondiente a la LOCATARIA de los consumos se considerarán parte del precio de la locación, y, en consecuencia, la falta de pago de cualquiera de los mismos por dos períodos habilitará a la LOCADORA, sin perjuicio de otras facultades, a demandar el desalojo del L.U.C. alquilado.

En caso de abandono del inmueble por parte de la LOCATARIA, la LOCADORA queda irrevocablemente autorizada para recuperar el inmueble de propia autoridad. Si hubieren quedado bienes en el interior del inmueble se entenderá que hizo abandono de su propiedad a favor de la LOCADORA.

17. GASTOS DE CERTIFICACION DE FIRMAS Y SELLADO DEL CONTRATO

Los gastos de certificación de firmas y sellado del presente contrato serán a cargo de la Locataria. Encontrándose la Locataria exenta del pago de impuestos de sellos, será a su cargo la parte proporcional correspondiente a la locadora

18. DOMICILIOS ESPECIALES

A todos los efectos del presente Contrato, la LOCADORA y la LOCATARIA constituyen domicilios respectivos en los denunciados al inicio del presente. La LOCADORA podrá variar su domicilio siempre que comunique a la LOCATARIA fehacientemente su cambio.

19. ANEXOS DEL CONTRATO DE LOCACION

Anexo A) Reglamento de Administración del "Yerba Buena Shopping"; B) Planos de la superficie arrendada.

20. JURISDICCION

Las partes se someten en caso de conflicto a los Tribunales Ordinarios de la ciudad de San Miguel de Tucumán, renunciando a todo otro fuero o jurisdicción.

21. CLAUSULA ADICIONAL

Las partes acuerdan adicionalmente que durante los días en que funcionen al público las oficinas de la LOCATARIA a instalarse en los L.U.C. locados: a) Las escaleras mecánicas del Yerba Buena Shopping, deberán funcionar, una para ascenso y otra para descenso; b) el ascensor tendrá señalización de uso y deberá ser destinado preferencialmente para el uso de personas de tercera edad, discapacitados, carros de supermercado, coches y bebés.

22. OBLIGACION DE ASEGURARSE DE LA LOCATARIA

Dado que la LOCADORA no garantiza seguridad ni se obliga a responder por hechos delictivos, teniendo en cuenta que la LOCATARIA percibe tributos en sus oficinas, a

Handwritten signature in blue ink.

veces por sumas importantes, y podría ser objeto de hechos delictivos, algunos de naturaleza violenta, la LOCATARIA se obliga a contratar un seguro suficiente que cubra dichos hechos. Dicho seguro deberá ser contratado en una compañía de primer nivel a satisfacción de la LOCADORA, el cual deberá cubrir los robos y hurtos que pudiera sufrir, los daños a su propiedad y propiedad de la LOCADORA, y los daños a su personal, de la LOCADORA, y terceros concurrentes al Yerba Buena Shopping.

Asimismo, e independientemente de su obligación de contratar un seguro suficiente, con el objeto de minimizar el riesgo de robos y hurtos, la LOCATARIA se obliga a no guardar en los LUC alquilados, mayor cantidad de dinero en efectivo que la correspondiente al último día de cobranzas, debiendo depositar diariamente las cobranzas en el banco del cual sea cliente, y habilitar, además, herramientas para facilitar los pagos por medios electrónicos en sus oficinas.

En la ciudad de Yerba Buena a los 15 días del mes de ENERO de 2024, en prueba de conformidad se firman cuatro ejemplares de Ley de un mismo tenor y a un solo efecto, uno para la LOCADORA, y otro para la LOCATARIA.

por PASEO SHOPPING S.A.
FIRMA AUTORIZADA

PASEO SHOPPING SA

PRESIDENTE


LIC. PABLO MACCHIARELLA
INTENDENTE
Municipalidad de Yerba Buena