Entre la Sra. **SILVIA INES RODRIGUEZ,** titular del Documento de Identidad N° 10.699.347, CUIL/CUIT N° 27-10699347-0, argentina, nacida el 18 de Diciembre de 1952 domiciliada en Güemes N° 93 de Concordia Entre Ríos, por una parte, en su carácter de usufructuaria, en adelante denominada "LOCADOR" y, la **Municipalidad de Concordia** Entre Ríos, CUIT N° 30-99901172-8 , domicilio en calle Bartolomé Mitre N° 76, representada en este acto por el presidente municipal el Sr. Francisco Azcue: titular del Documento de Identidad N° 32.795.414, CUIT/CUIL N° 20-32795414-9, argentino, nacido el 03 de mayo de 1987, domiciliado legal en calle Bartolomé Mitre N° 76 de Concordia Entre Ríos; asistido en este acto por el Secretario de desarrollo Humano de la Municipalidad de Concordia el Sr. Ing. Sebastián Aristide: titular de documento nacional de identidad N° 23.317.189, CUIL/CUIT N° 20-23317189-2, domiciliado en calle Laprida N°499 de Concordia Entre Ríos, designado por decreto N° 912/2.2024 con fecha 29 de julio de 2024 publicado en el boletín oficial el 30 de julio de 2024, cumpliendo sus funciones a partir del 1 de agosto de 2024 y el Subsecretario de Educación y Cultura el Sr. Carlos Humberto Gatto, titular del documento de identidad N° 16.988.897, nacido el 2 de febrero de 1965, CUIT/CUIL N° 20-16988897-4, domiciliado en calle Mons. Tavella N°2900, designado por el decreto N° 412/2.2025 con fecha 14 de abril de 2025 publicado en el boletín oficial el 28 de abril de 2025 , por la otra parte, en adelante denominados "LOCATARIO", todos mayores de edad y hábiles para contratar, convienen en celebrar el presente **CONTRATO DE LOCACIÓN**, en adelante denominado "CONTRATO", según las siguientes cláusulas y condiciones:

PRELIMINAR: AMBAS PARTES de conformidad expresan lo siguiente:

a) La denominación "LA MUNICIPALIDAD" comprende al Departamento Ejecutivo Municipal, según sus incumbencias, como a la repartición municipal a cargo del lugar objeto del presente Contrato " Departamento de Educación" dependiente de la Secretaria de Desarrollo Humano de la Municipalidad de Concordia.
b) Las partes declaran que quienes las representan en este acto, tienen la capacidad legar necesaria y las facultades suficientes para suscribir el presente acto, y que no hay impedimento legal o contractual alguno que les prohíba concluir este Contrato y asumir los derechos y obligaciones en él previstos.

PRIMERA (OBJETO) El LOCADOR en su carácter de usufructuario da en locación al LOCATARIO quien toma y acepta de conformidad, el inmueble sito en la calle Avellaneda N° 26, de Concordia, Entre Ríos, en adelante denominado "INMUEBLE LOCADO" para ser destinado exclusivamente a el funcionamiento y uso del Departamento de Educación de la Municipalidad de Concordia, no pudiéndose cambiar el destino, ya que en ese caso se producirá la inmediata rescisión del Contrato, salvo expresa autorización por escrito del LOCADOR. El inmueble locado consta de las siguientes comodidades: una casa compuesta por seis habitaciones, un hall-living, tres baños con todos los artefactos funcionando con agua caliente y fría, una habitación de servicio, una cocina, un comedor, un patio central y una terraza. La superficie, estado y configuración del inmueble son suficientemente conocidos por "EL LOCATARIO", quien declara hallarlo apto para sus necesidades y para el destino al que lo dedicará. "EL LOCATARIO" recibe el inmueble libre de ocupantes, y en las condiciones descriptas. EL LOCATARIO se compromete a mantener y devolver el inmueble a la finalización del presente contrato en el mismo estado, y manteniendo el diseño y estética del Inmueble locado, su fachada e interior, en buenas condiciones de aseo, con la instalación eléctrica funcionando y con todos los accesorios mencionados en las mismas condiciones y/o abonar los elementos deteriorados o faltantes. Si "EL LOCATARIO" no restituyese el inmueble en las condiciones convenidas y de acuerdo a lo pactado, "EL LOCADOR" queda autorizado a realizar los trabajos necesarios de reparación, sin requisito de intimación previa, ello por cuenta y orden de "EL LOCATARIO", y el crédito resultante será exigible por vía ejecutiva. -

SEGUNDA (PLAZO) 1- El plazo del CONTRATO será de VEINTICUATRO (24) MESES, corriendo desde el día 1 del mes de Junio del año 2025 y hasta el día 31 del mes de Mayo del año 2027. **2-** El plazo fenecerá al vencimiento "de pleno derecho" y sin necesidad de requerimiento o

stide Sebastián
ría de Desarrollo Humano
Municipalidad de Concordia

notificación alguna. 3- Ante la irrestitución del INMUEBLE LOCADO al vencimiento del CONTRATO el LOCATARIO pagará una "cláusula penal" diaria de una suma equivalente al canon establecido para el presente aplicado por cada día de demora y hasta el efectivo cumplimiento, sin perjuicio de la obligación de EL LOCATARIO de seguir pagando el Canon por ocupación del Inmueble en el periodo que la mora persista.

TERCERA (ALQUILER) 1- El alquiler mensual será de PESOS SETECIENTOS CINCUENTA MIL ($750.000), durante los primeros seis meses de CONTRATO (6 meses iniciales). 2- Para el resto de los meses de locación el alquiler mensual se actualizará semestralmente utilizando se actualizará utilizando un índice ICL conformado en partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estatales (RIPTE), que elaborará y publicará mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA). Dicho ajuste se aplicara en el mes siete (7), utilizando el índice interanual descripto y se sumara al precio mensual fijado para el tercer trimestre ($750.000+ el promedio del semestre), para el mes trece (13) se repetirá el procedimiento (precio del segundo semestre + promedio del semestre) y así sucesivamente con los semestres posteriores 3- Si en algún mes el BANCO CENTRAL se retrasara en la publicación del índice, el ajuste se hará con las cifras publicadas respecto del mes inmediato anterior y el ALQUILER será abonado provisoriamente como "a cuenta" del definitivo y hasta que se publique la variación mensual retrasada, en el caso de que no exista más dicho índice deberán pactar ambas partes un nuevo índice de aumento, en caso de no ponerse de acuerdo el contrato se dará por rescindido y EL LOCATARIO deberá entregar el inmueble en las condiciones estipuladas.

CUARTA (PERÍODO Y LUGAR DE PAGO) 1- El LOCATARIO pagará el alquiler por mes completo y adelantado, entre los días 1° y el 10 de cada mes como término de gracia, aplicándose en caso de mora el interés desde el día 1 del mes. 2- El pago del alquiler será abonado en el domicilio designado por EL LOCADOR, facultándolos a tales efectos a extender los recibos cancelatorios del precio a quien correspondiere. 3- La mora en pagar el alquiler será automática y se le aplicará un interés punitorio del 1% diario del valor del alquiler mensual sobre cada día de atraso, a partir del primer día del mes correspondiente a pagar , produciéndose la mora de pleno derecho, por el mero vencimiento de los plazos pactados, sin necesidad de notificación judicial o extrajudicial. 4- El alquiler se pacta por periodos de mes entero y aunque "EL LOCATARIO" se mudara antes de finalizar el mes, pagará íntegramente el alquiler correspondiente a dicho mes.

QUINTA (RENEGOCIACION) 1- Las partes acuerdan que para el caso de que el cánon locativo no se corresponda a los valores de mercado, y quede desproporcionado para alguna de las partes quedara sin efecto la cláusula tercera de este contrato y se solicitarán la tasación de tres Corredores Inmobiliarios, uno designado por EL LOCATARIO, otro designado por EL LOCADOR y un tercero para promediar el valor de las tres tasaciones y deberá fijarse en un plazo no superior a 30 días de corrido.

SEXTA (SERVICIOS E IMPUESTOS) 1- El LOCATARIO asumirá el pago de: **a)** los servicios de: impuestos municipales de agua y desagües cloacales (obras sanitarias); electricidad según consumo y gas natural si correspondiere (conexión, mantenimiento, consumo y desconexión) b) cualquier otro servicio que surgiera durante el período de la locación. Los comprobantes de dichos pagos deberán ser entregados a EL LOCADOR o a su representante, para poder verificar el cumplimiento, mensualmente y junto con el pago del alquiler del cual forma parte. La falta de pago y cumplimiento a lo mencionado se considera omisión de pago de alquileres, asumiendo las consecuencias. 2- El LOCADOR abonará: alumbrado, barrido y limpieza (tasa general inmobiliaria municipal)los impuestos y contribuciones que graven el INMUEBLE LOCADO (impuesto inmobiliario provincial). 3- EL LOCATARIO dentro de los quince (15) días corridos de celebrado el presente contrato deberá contratar seguro contra incendio del bien, responsabilidad civil, contra daños y perjuicios, dentro de las condiciones establecidas por la Superintendencia de Seguros de la Nación, debiendo endosar la póliza a favor de EL LOCADOR si así no lo hiciere

dentro del plazo señalado o si dejare de abonar el correspondiente, EL LOCADOR podrá contratar dicho seguro o abonar dicha prima, cuyos montos serán exigibles a EL LOCATARIO como precio integrante de la locación 4- Si se creara y/o surgiera un nuevo impuesto que grave la presente locación inmobiliaria, el mismo será a cargo del LOCATARIO.

SEPTIMA (MEJORAS Y MODIFICACIONES) El LOCATARIO, no podrá hacer modificaciones en el INMUEBLE LOCADO, salvo con autorización expresa y escrita del LOCADOR, y en caso de que se le autorizara a hacerlas, estas quedarán a beneficio de la propiedad.

OCTAVA (PROHIBICIONES) 1- No podrá el LOCATARIO ceder o subarrendar o dar en comodato, total o parcialmente el INMUEBLE LOCADO, sea en forma gratuita u onerosa y en general a cualesquier títulos salvo acuerdo previo con EL LOCADOR por medio fehaciente. **2-** Tampoco podrá darle otro destino fuera de exclusivamente a el funcionamiento y uso del Departamento de Educación de la Municipalidad de Concordia salvo acuerdo previo con EL LOCADOR. **3-** No podrá EL LOCATARIO tener en la propiedad y/o ingresar materiales contaminantes, estupefacientes, inflamables, riesgosos, tóxicos, peligrosos y/o elementos que pudieran afectar la seguridad de las personas objetos e instalaciones, ni realizar actos que contraríen las normas de decoro y buenas costumbres y/o normas vigentes. Cualquier sanción económica que sea aplicable a EL LOCADOR por conductas violatorias de EL LOCATARIO y/o demás habitantes del inmueble y/o terceros que ingresen al inmueble, serán afrontadas por EL LOCATARIO. Si la conducta se reiterara durante la vigencia del contrato será causal de desalojo. **4-** EL LOCATARIO tiene prohibido el ingreso al inmueble locado con motos salvo que sea por la cochera correspondiente. **5-** Queda terminantemente prohibido que el LOCATARIO o terceros que se encuentren en el local tiren en los desagües cloacales (pileta del office o inodoro) cualquier tipo de sobrante residual, ya sean líquidos, polvos, o sólidos (gasas, algodones, papeles). La instalación se obturará si se incurre en dicha falta, pudiendo auscultarse el material que la obstruya, y deducirse su origen, con la aplicación de su correspondiente penalidad en función de los gastos ocasionados.**6-** EL LOCATARIO se hará cargo de las habilitaciones correspondientes, siendo a su cargo el costo y cargos, en el caso de no cumplir con este requisito será causal de desalojo. 7- EL LOCATARIO no podrá perforar cerámicas. **8-** EL LOCATARIO no podrá cambiar el color del Frente salvo autorización por escrito del LOCADOR.

NOVENA (RESPONSABILIDADES) 1- El LOCATARIO mantendrá el INMUEBLE LOCADO y lo restituirá en el estado como lo recibió, en buenas condiciones de aseo designado por EL LOCADOR y con todos los accesorios funcionando, excepto por deterioros ocasionados por el mero transcurso del tiempo y por su uso regular. **2-** El LOCADOR entrega el INMUEBLE LOCADO en buen estado de conservación y funcionamiento, instalaciones eléctricas funcionando y lo conservará para que sirva al uso y goce convenido y efectuará las reparaciones que exija el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable al LOCATARIO y/o demás habitantes del inmueble y/o cualquier sujeto introducido en este. **3-** EL LOCATARIO se óbliga a comunicar el hecho en forma fehaciente a EL LOCADOR o a su representante, dentro de un plazo no mayor a CINCO (5) días de ocurrido, permitiéndole al mismo o a su representante el libre acceso para la realización y ejecución de todo trabajo necesario para la conservación y/o mejora del bien que fuere necesario, sin derecho a percibir indemnización y/o reducción de precio alguna. **4-** EL LOCADOR no se responsabiliza por los daños y perjuicios que pudieran producirse a EL LOCATARIO, terceros y/ o dependientes, las inundaciones, filtraciones, desprendimientos, provenientes de roturas o desperfectos de caños o techos o cualquier otro accidente producido a la propiedad. **5-** EL LOCATARIO permitirá el ingreso a EL LOCADOR o a su representante cuando éste juzgue necesaria la inspección para cualquier fin, siempre y cuando no se violente su intimidad, en horario a convenir de mutuo acuerdo.

DECIMA (AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD) LOCADOR Y LOCATARIO declaran que la celebración del presente Contrato no implica ni genera ningún tipo de relación de subordinación

Sebastián
...aria de Desarrollo Humano
Municipalidad de Concordia

y /o dependencia entre ellos, ni entre los empliados y/o funcionario de la institución. En consecuencia **EL LOCATARIO** es el único y exclusivo responsable de todas las obligaciones laborales, previsionales, de seguridad social y demás que deriven de la relación con sus respectivos empleados y/o dependientes o subordinados.

DECIMA PRIMERA (REPARACIONES) 1- Ante negativa o silencio del LOCADOR al reclamo del LOCATARIO debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente correspondiente a la estructura y no al uso, el LOCATARIO podrá realizarla con cargo al LOCADOR, luego de transcurridas al menos SETENTA Y DOS (72) horas corridas, contadas desde recibida la notificación. **2-** Si las reparaciones no fueran urgentes y no son del uso, el LOCATARIO intimará al LOCADOR para que las realice en un plazo que no inferior a VEINTE (20) días corridos, contados desde la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá proceder en la forma indicada para las reparaciones urgentes. Estos plazos no implican ni debe interpretarse como plazo para solucionar y/o reparar el desperfecto, ya que el mismo obedecerá al tiempo razonable y necesario según la tarea a realizar y los tiempos del personal idóneo a realizar la tarea. En ambos casos EL LOCATARIO deberá solicitar más de un presupuesto de profesionales idóneos para realizar dicha tarea y elegir el que le ofrezca bajo costo, luego presentarlo para ser evaluado y descontarlo si es correspondiente del canon locativo.

DECIMO PRIMERA (RESTITUCIÓN) 1- La restitución al LOCADOR del INMUEBLE LOCADO por cualquier modalidad de extinción del CONTRATO, se formalizará mediante "Acta de restitución del inmueble y entrega de llaves". **2-** El acta contendrá la fecha y hora de entrega, detallará el estado del INMUEBLE LOCADO, el estado de las obligaciones contractuales y constará la devolución total o parcial del depósito de garantía. **3-** La mora en la restitución del inmueble, cualquiera sea la causa por la cual ello deba suceder, generará a favor de EL LOCADOR el derecho a percibir en concepto de cláusula penal, una suma equivalente al canon establecido para el presente aplicado por cada día de demora y hasta el efectivo cumplimiento, sin perjuicio de la obligación de EL LOCATARIO de seguir pagando el Canon por ocupación del Inmueble en el periodo que la mora persista.

DECIMO SEGUNDA (RESOLUCIÓN ANTICIPADA) 1- El LOCATARIO podrá resolver este CONTRATO sin expresión de causa y de forma anticipada, avisando con un mes de anticipación y abonando el diez (10%) del saldo del canon locativo futuro, calculado desde la fecha de la notificación de la rescinsión hasta la fecha de finalización del contrato. **4-** A todos los efectos los meses serán indivisibles y enteros o completos.

DECIMO TERCERA (FALTA DE PAGO) 1- Si el LOCATARIO incumple con la obligación de entregar el inmueble totalmente desocupado y libre de efectos en la fecha de vencimiento de este contrato o en el caso que dejase de abonar DOS (2) meses de alquiler consecutivos o alternados y/o las tasas, servicios, expensas ordinarias y gastos enumerados en la cláusula quinta del presente contrato, o por cualquier causa fijada en el contrato, revistiendo el presente acuerdo el carácter de CONVENIO DE DESOCUPACIÓN, puede cualquiera de las partes solicitar la homologación judicial a su costa del presente convenio, de la forma tal que una vez homologado revista el carácter de sentencia firme de desalojo, pudiendo ejecutar la misma y proceder al lanzamiento por el procedimiento de ejecución de sentencia. **2-**Para el supuesto de incumplimiento de la desocupación, EL LOCATARIO será responsable por los gastos y perjuicios que causare EL LOCADOR podrá demandar resarcimiento de los daños que se acrediten. **3-**EL LOCADOR podrá solicitar lisa y llanamente de EL LOCATARIO de todo otro ocupante, la desocupación del inmueble locado, mediante la presentación de la presente.

DECIMO CUARTA (DOMICILIOS) 1- Para cualesquier cuestiones derivadas del CONTRATO, las partes constituyen los domicilios especiales siguientes: **a)** EL LOCADOR domiciliado Guemes N° 93, de Concordia Entre Ríos; **b)** EL LOCATARIO: Bartolomé Mitre N°

...stide Sebastián
...aria de Desarrollo Humano
Municipalidad de Concordia

76; reconociendo como válidas todas las notificaciones que se produjeren en los mismos y/o domicilios electrónicos constituidos.

DECIMO QUINTA (JURURISDICCIÓN) Por cualquier cuestión que se suscitare a raíz del CONTRATO, las partes se someterán a la jurisdicción de los Tribunales Civiles ordinarios de Tribunales Ordinario de la Ciudad de Concordia Entre Ríos, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción.

DECIMO SEXTA (SELLADO Y REGISTRACIÓN) 1- Si correspondiere el sellado o timbrado de ley del CONTRATO, será abonado según ley en partes iguales LOCADOR Y LOCATARIO. **2-** El LOCADOR registrará este CONTRATO ante la AFIP si correspondiere.

DECIMO SEPTIMA (FIRMAS E INSTRUMENTACIÓN) 1- Se suscriben TRES (3) ejemplares iguales de este CONTRATO, a un solo efecto, **2-** En este mismo acto, el LOCATARIO recibe las llaves y la tenencia del INMUEBLE LOCADO.

DECIMO OCTAVA (LUGAR Y FECHA) Celebrado en la Ciudad de Concordia, a los 5 días del mes de Junio del año 2025.-

Dr. FRANCISCO AZCUE
PRESIDENTE MUNICIPAL
DE CONCORDIA

S. [illegible]ristide Sebastián
[illegible]ario de Desarrollo Humano
Municipalidad de Concordia

LOCADOR LOCATARIO

Prof. GATTO CARLOS H.
Subsecretario de Educación y Cultura
Municipalidad de Concordia