

CORRESPONDE:  
EXPTE. N° 0055/07

**VISTO:**

La Ordenanza registrada bajo el N° 2621/07, mediante la cual se autoriza al Departamento Ejecutivo a celebrar contrato de locación con opción de compra con el Señor Rodolfo Adón González, L.E. 4.283.835 sobre el Frigorífico Municipal ubicado en el Sector Industrial Planificado (SIP), designado catastralmente como: Circunscripción XVII – Sección B, Chacra 146, Fracción IV, Parcelas 1 a 7 para su explotación en la forma y condiciones que establezca la normativa Municipal, Provincial y Nacional en la materia; y

**CONSIDERANDO:**

Que en el artículo octavo de la Ordenanza mencionada, se aprueba el modelo de contrato y se lo incorpora como parte de la misma.

Que resulta necesario realizar algunas modificaciones en el mismo, a fin de obtener el funcionamiento inmediato del frigorífico.

POR TODO ELLO, el HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, en uso de facultades que le son propias, dicta la siguiente:

**ORDENANZA**

**ARTÍCULO 1º)** Sustitúyase el modelo del contrato aprobado mediante Ordenanza 2621/07, ===== el que se adjunta a la presente, el cual formará parte de la Ordenanza mencionada.-

**ARTÍCULO 2º)** Comuníquese al Departamento Ejecutivo, demás que corresponda, dese al ===== Registro Oficial y oportunamente archívese.-

SALA DE SESIONES, 24 de Mayo de 2007.-

REGISTRADA BAJO EL NUMERO: 2632/07

**ANEXO**  
**ORDENANZA N° 2621/07**  
**(Modificado por Ordenanza N° 2632/07)**

En la ciudad de Coronel Dorrego a los días del mes de de 2007, el Dr. Osvaldo A. Crego, L.E. 5.446.133, en su carácter de Intendente Municipal del Partido de Coronel Dorrego, con domicilio sito en Avda. Ricardo Fuertes N° 630 de la ciudad de Coronel Dorrego, a partir de ahora el "**DADOR**" y el Sr. Rodolfo Adón González, L.E. 4.283.835, con domicilio en calle N° de la ciudad de Bahía Blanca, partido del mismo nombre, a partir de ahora el "**TOMADOR**", convienen en celebrar el presente contrato de leasing sujeto a las siguientes cláusulas:

**PRIMERA:** Objeto: El **DADOR** entrega al **TOMADOR** en locación y con opción a compra el inmueble sito en el Sector Industrial Planificado de la ciudad de Coronel Dorrego, designado catastralmente como: Circunscripción XVII, Sección B, Chacra 146, Fracción IV, Parcelas del 1 al 7, con todo lo edificado, plantado, clavado y adherido al suelo y en el estado actual que el tomador conoce y acepta.- El inmueble será destinado a la explotación de Frigorífico, estando prohibida la modificación de su destino.-

**SEGUNDA:** Plazo: El plazo del contrato es de cuatro años contados a partir de la fecha del vencimiento del plazo de gracia estipulado en la cláusula cuarta. El tomador podrá ejercitar su opción de compra una vez que haya abonado las 3/4 partes del canon total estipulado y siempre que abone la totalidad del canon restante.-

**TERCERA:** Canon: El canon se fija en la suma de pesos ochocientos mil ( \$ 800.000), pagaderos en 48 cuotas mensuales, adelantadas, consecutivas y variables según el método alemán de amortización de deuda. Cada cuota tendrá un componente fijo de amortización de capital y un componente variable de interés.- La tasa de interés será del 5 % fija y anual.-

Los pagos deberán realizarse en Tesorería Municipal del 1 al 5 de cada mes en moneda de curso legal.-

La falta de pago del canon fijado en el tiempo pactado, devengará un interés equivalente a la tasa activa que fija el Banco de la Pcia. de Buenos Aires para las operaciones de descuento de documentos en favor del dador.-

**CUARTA:** Plazo de gracia: El vencimiento de pago del primer canon mensual establecido en el artículo anterior, se producirá a los siete (7) meses contados a partir de la firma del presente.-

**QUINTA:** Incumplimiento en el pago del canon: La falta de pago del canon pactado autorizará al dador a proceder de la siguiente manera: a) Si el deudor hubiera pagado menos de un cuarto ( $1/4$ ) del monto del canon total convenido, la mora será automática y el dador podrá disponer el desalojo; b) si el tomador hubiera abonado un cuarto ( $1/4$ ) o más pero menos de tres cuartas partes ( $3/4$ ) del canon total convenido, la mora será automática y el dador deberá intimarlo al pago del o de los períodos adeudados con más sus intereses para lo cual el tomador dispone de un plazo de sesenta (60) días, contados a partir de la recepción de la notificación para el pago de lo adeudado.- Transcurrido dicho plazo sin que el pago se verifique, el dador podrá disponer el desalojo.- c) Si el tomador hubiese pagado más de las tres cuartas ( $3/4$ ) partes del canon, el dador debe intimarlo al pago y el tomador tendrá la opción de pagar dentro de los noventa (90) días, contados a partir de la recepción de la notificación, lo adeudado reclamado más sus intereses si antes no hubiere recurrido a ese procedimiento o el precio de ejercicio de la opción de compra que resulte de la aplicación del contrato, a la fecha de la mora, con sus intereses. Pasado ese plazo sin que el pago se hubiese verificado, el dador podrá disponer el desalojo.- Producido el desalojo, el dador podrá reclamar el pago de los períodos de canon adeudados hasta el momento del lanzamiento, con más sus intereses, costas y daños y perjuicios que resultaren del deterioro anormal de la cosa imputable al tomador por dolo, culpa o negligencia.-

**SEXTA:** Opción de compra: El tomador podrá ejercitar su opción de compra una vez que haya abonado las  $3/4$  partes del canon total estipulado y siempre que abone la totalidad del canon restante.-

En el caso de ejercitar la opción de compra deberá hacerlo saber en forma fehaciente al dador y éste le transferirá en forma legal el dominio del inmueble previo pago por el tomador del valor residual que se estipula en la cantidad de pesos doscientos doce mil (\$212.000), el cual devengará un interés del 5 % fijo y anual desde el mes inmediato posterior al período de gracia hasta el ejercicio efectivo (pago) de la opción, el que no podrá superar el plazo de noventa días desde el vencimiento de la cuota número 48 del canon.-

La escritura de compra se formalizará por ante la Escribanía General de Gobierno. Para el supuesto de que no se pueda formalizar ante la misma, el tomador elegirá el escribano interviniente. En ambos casos, los gastos que demande la escrituración serán soportados por el tomador.-

La falta de concurrencia del tomador al acto de la escrituración autorizará al dador a declarar resuelto el contrato y exigir judicialmente la desocupación inmediata del inmueble, el pago de alquileres adeudados hasta la fecha, sus intereses y los daños y perjuicios que correspondan.-

Asimismo se hará pasible en forma automática y sin necesidad de interpelación alguna de una multa equivalente al uno por ciento (1 %) del precio del canon que a ese momento corresponda en favor del dador por cada día de retraso en la entrega.-

**SEPTIMA:** El tomador queda autorizado para efectuar las modificaciones y/o mejoras que resulten necesarias para el mejor rendimiento de la explotación, debiendo efectuar dichos trabajos de acuerdo a plano y memoria descriptiva debidamente aprobada por escrito por el dador y siempre que dichas obras no afecten la estabilidad del inmueble, corriendo todas las obras y/o mejoras como condición de éste contrato a exclusiva cuenta y cargo del tomador. Queda expresamente pactado que todas las obras y mejoras se efectuarán bajo la responsabilidad y cargo del tomador. Por lo que éste deberá contratar los seguros correspondientes a responsabilidad civil, incendio, etc, durante el transcurso de la obra y con posterioridad a la misma, quedando incluidos los pertinentes seguros por accidentes de trabajo.-

En caso de ser efectivamente aprobadas por el dador y si no se hiciera uso de la opción de compra una vez concluída la vigencia del contrato, quedarán en beneficio del dador sin obligación de resarcimiento de ninguna índole de su parte.-

**OCTAVA:** -La puesta en funcionamiento del frigorífico deberá operarse dentro de los tres meses de la suscripción del presente. A tal efecto el tomador deberá cumplimentar previamente con las normas legales nacionales, provinciales y municipales vigentes, contar con la habilitación como frigorífico de tránsito provincial otorgada por la Dirección Provincial de Ganadería y matrícula del ONCCA.-

**NOVENA:** Para el supuesto de que el tomador no cumpliera con las obligaciones que le impone el artículo anterior de este contrato, el dador podrá considerar este contrato rescindido de pleno derecho, debiendo el tomador restituir el inmueble libre de toda ocupación dentro de los diez días de comunicada la decisión, salvo que la demora sea justificada fehacientemente.-

**DECIMA:** El inmueble se halla en perfecto estado de conservación, que el tomador declara conocer perfectamente y aceptarlo por haberlo inspeccionado y se compromete a mantenerlo y restituirlo en el mismo estado de conservación y funcionamiento que lo recibe y a reparar o

reponer por su cuenta y riesgo los deterioros que surgieran, se inutilizaran o se perdieran, debiendo devolver el inmueble cedido al momento de desocupación, en caso de no ejercer la opción de compra en perfecto estado como lo recibe en éste acto.-

**DECIMOPRIMERA:** El tomador permitirá en todo momento al dador verificar el estado en que se encuentra el inmueble, el funcionamiento del frigorífico y cumplimiento de las normas en materia de sanidad animal.-

**DECIMOSEGUNDA:** Durante la ejecución del presente contrato, el tomador asume en forma exclusiva la responsabilidad civil que se genere por los daños y perjuicios que se ocasionaren o produjeran a personas, sus dependientes, terceros, o en sus bienes, como consecuencia de roturas o desperfectos en el inmueble, circuitos eléctricos o por cualquier otra causa, sea por el hecho de sus dependientes o por las cosas de que se sirve o que tiene a su cuidado.-

**DECIMOTERCERA:** - Son a cargo del tomador, las erogaciones por: a) impuestos, tasas, contribuciones de carácter nacional, provincial o municipal vigentes o a crearse correspondientes a la explotación del frigorífico b) todo otro servicio y gasto por la prestación del mismo que sea destinado al ejercicio de la explotación (energía eléctrica, gas, servicio telefónico y todo otro no especificado en el presente).-

El tomador presentará en la Municipalidad cada tres meses, una manifestación con carácter de declaración jurada del cumplimiento del pago de impuestos, tasas, contribuciones y servicios públicos que le corresponda abonar con motivo del presente contrato y de sus obligaciones laborales y previsionales del personal afectado a la explotación.-

**DECIMOCUARTA:** En garantía del fiel cumplimiento en tiempo y forma de todas y cada una de las obligaciones emergentes del presente contrato, el tomador grava con derecho real de hipoteca en primer grado a favor del dador el inmueble de su propiedad cuyos datos se detallan: un lote de terreno de chacra con lo adherido al suelo ubicado en la localidad y Ptdo de Colon, con una superficie de 41 has, 44 as, 69 cas, designado catastralmente como circunscripción: I, Sección J, Chacra 71, matrícula 2048.- El inmueble le corresponde al tomador y a su cónyuge, Irene Bertini, M.I 5.162.199. De los certificados que se agregan al presente contrato resulta que los hipotecantes no tienen inhibición para disponer de sus bienes y que lo deslindado cuyo dominio consta no reconoce embargo, hipoteca ni otro derecho real conforme los certificados expedidos por el Registro de la Propiedad inmueble con fecha 09/04/2007, números 0439879/6 y 0439884/0.-

**DECIMOQUINTA:** El tomador deberá contratar como mínimo el 75% de mano de obra de residencia local.-

**DECIMOSEXTA:** El tomador será directa, exclusiva y plenamente responsable de la conducta y desempeño de todo el personal que trabaje en el frigorífico. Será también el único responsable de las remuneraciones, cargas sociales, indemnizaciones, accidentes de trabajo y cualquier otra erogación que se produzca como consecuencia de la relación que surja con el personal que trabaja en el inmueble, debiendo responder ante las demandas que pudieran suscitarse.-

En ningún caso podrá interpretarse que el personal contratado y/o a contratarse para el desarrollo de las actividades a ejecutarse en el Frigorífico goza de relación laboral directa o indirecta con la Municipalidad.-

**DECIMOSEPTIMA:** El contrato se extinguirá por las siguientes causales, sin pérdida de la garantía contractual :

- a. Vencimiento del plazo
- b. Por mutuo acuerdo entre las partes, siempre que el contratista haya observado el cumplimiento de sus obligaciones
- c. Por muerte o ausencia con presunción de fallecimiento declarada judicialmente del contratista si fuere persona física, salvo que sus herederos legítimos decidan continuarlo.-

**DECIMO-OCTAVA:** La municipalidad tendrá derecho a declarar la rescisión del contrato, sin necesidad de previa intimación judicial o extrajudicial, y reclamar los daños y perjuicios derivadas de la misma, en los siguientes casos:

- a) Quiebra o concurso preventivo del tomador. En éste último caso, cuando la situación jurídica de la misma impida el cumplimiento de las obligaciones.-
- b) Cuando el tomador sea culpable de fraude o negligencia, o incumpla las obligaciones y condiciones estipuladas en el contrato.
- c) Cuando exista transferencia de todo o parte del contrato, sin que la misma haya sido autorizada previamente por el Municipio.
- d) Cambio o modificación del destino.
- e) Incumplimiento de los pagos acordados, en los plazos establecidos.
- f) Por deficiencias graves o reiteradas, comprobadas en la explotación del Frigorífico y/o suspensión del funcionamiento comercial del frigorífico, ya sea por revocación o suspensión de las habilitaciones provinciales y/o nacionales y/o por causas empresariales.

En caso de extinción del contrato, la Municipalidad está expresamente facultada para tomar posesión del bien, de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial de ninguna naturaleza y sin que el contratista pueda alegar ni oponer derecho de retención.-

Existiendo en el inmueble bienes e instalaciones no inventariadas, el contratista será intimado por medio fehaciente para que en el plazo de cinco días hábiles retire los muebles, útiles, enseres y maquinarias que sean de su propiedad. De no efectuarse el retiro de tales bienes, se considerará e interpretará que ha desistido de dichos derechos y cede gratuitamente en propiedad los bienes citados sin condición ni cargo alguno a la Municipalidad de Coronel Dorrego.-

**DECIMONOVENA:** Para el supuesto de verificarse la existencia de deudas fiscales y previsionales, mantenidas por el antecesor en la explotación del frigorífico, Sur Ganadera S.A., el tomador reconoce y acepta hacerse cargo de las mismas, hasta la suma de pesos sesenta mil ( \$ 60.000), siempre y cuando la deuda sea requerida y exigida p/ el Oncca para la presentación del servicio del frigorífico.-

**VIGESIMO:** Las partes constituyen domicilios especiales en los indicados en éste contrato y para todos los efectos que del mismo deriven. Ambas partes acuerdan que para todos los efectos judiciales derivados del presente se someterán a la competencia de los Tribunales del Departamento Judicial de Bahía Blanca, con renuncia expresa a cualquier otro fuero y/o jurisdicción. En prueba de conformidad, se firman dos ejemplares de un único y mismo tenor y cada parte recibe el suyo en Coronel Dorrego, a los        días del mes de                    del año 2.007.-