



## HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE BALLESTEROS

Republica Argentina 15

Tel/Fax 0353-4930223

(2572) Ballesteros (Cba)

### ORDENANZA N° 1050 /2021

#### **VISTO:**

El contrato de Locación que fuera suscripto respecto del inmueble de propiedad de la Municipalidad, sito en calle Cortada Irigoyen s/n de esta localidad de Ballesteros con fecha 22/02/2016, y la petición formulada por la parte Locataria, referida a formalizar un nuevo contrato de locación.

#### **Y CONSIDERANDO:**

Que con fecha 22 de Febrero del 2016, se suscribió contrato de locación entre la Municipalidad de Ballesteros, en calidad de Locadora y la Sra. Laura Griselda Sosa DNI. 25.508.266 en calidad de Locataria, por el cual, la Municipalidad otorgó en Locación a la locataria, el inmueble de su propiedad, sito en calle Cortada Irigoyen s/n de esta localidad de Ballesteros.

Que, el inmueble cedido en locación, era a los fines que funcionara en el mismo, una residencia para el cuidado, atención, residencia, parcial o total de personas de la tercera edad, conforme autorización de suscripción del contrato de Locación mencionado, por Ordenanza N°842/2016

Que, desde el Departamento Ejecutivo, se promovió la existencia de este tipo de servicio destinado a la atención de adultos mayores, en virtud de la importancia que significa para todos los vecinos de nuestra localidad esta clase de servicio, donde las familias, que por distintas razones no puedan llevar adelante la atención de sus adultos mayores, puedan recurrir a esta clase de residencia, destacándose la importancia que tiene en este caso, lo referido a la cercanía, ya que dicho lugar- residencia- está emplazada dentro de nuestra localidad, por lo que a las familias se les facilita no solamente las visitas, sino también, no tener que recurrir a otras localidades y todo lo que implica la cuestión distancia ( gastos de traslado para realizar las visitas, dificultad para tener un contacto más cercano y habitual , etc.)

El año 2020, complicado para el mundo entero, atento la pandemia que se declaró a causa del virus Covid 19, que invadió y trastocó la vida, salud y tranquilidad de todos los habitantes del planeta, no siendo ajeno a ello nuestra localidad. La residencia de cuidados de adultos mayores, continuó su funcionamiento, habiendo ya comenzado por ese entonces, las conversaciones entre el Ejecutivo y la Locataria, a los fines de establecer las nuevas y posibles modificaciones respecto a las obligaciones de ambas partes, a efectos de converger en un posible nuevo contrato locativo, siendo una de las exigencias de la Locataria, se realizaran los trabajos de arreglos varios en el techo de la residencia, los que en la actualidad ya se dio comienzo a los mismos, y que no se realizaron con anterioridad a los fines de evitar riesgos con el ingreso de personas que se afectarían para efectuar los



## HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE BALLESTEROS

Republica Argentina 15

Tel/Fax 0353-4930223

(2572) Ballesteros (Cba)

arreglos del techo, esperando para ello, en la creencia que la situación sanitaria iba a mejorar, lo que no ocurrió lamentablemente.

Que, en el contexto expresado en el párrafo anterior, es que, la residencia de cuidados de adultos mayores continuó prestando el servicio, ello, dentro del marco del contrato de Locación suscripto originariamente en el mes de Febrero del 2016, en virtud de que, conforme lo prescrito legalmente, no existe tácita reconducción, sino que, continuando la locación vencido el plazo locativo, no se trata de un nuevo contrato, sino, de la prolongación en el tiempo del mismo contrato con las mismas pautas que fueran plasmadas originariamente.

Que, atento que la situación de crisis sanitaria, lamentablemente muy lejos de haber culminado, todo indica que tendremos esa amenaza por un tiempo más, siendo lo único seguro, que debemos mantener todos y cada uno de los extremos de cuidados que se indican sanitariamente, cuidados que en el caso de los adultos mayores- personas de alto riesgo por la edad-, debe ser más exhaustiva, y en la situación que nos compete-una residencia de atención y cuidado de adultos mayores-, con mucha más razón, en virtud que se congregan en la misma varios de ellos, y que dichas atenciones, en el caso de muchas familias de nuestra Localidad se les hace imposible realizar por un sinfín de razones. Cabe resaltar, que en la residencia, durante todo el tiempo que viene golpeando el virus del covid 19 en el mundo, dentro de la misma no hubo en todo este tiempo de pandemia ningún caso de contagio por covid dentro de los adultos mayores que allí se encuentran alojados, lo que habla de que los cuidados son eficientes.

Que, por lo expresado en los párrafos anteriores, es que se prolongó en el tiempo la continuidad del plazo del contrato de locación originario, entendiéndose desde DEM, que ya se hace necesario establecer un nuevo contrato de locación, lo que ha sido también solicitado por la Locataria,- quien manifiesta la necesidad de contar con la certeza de un plazo a futuro de la prestación del servicio que brinda. Se entiende por parte del Departamento Ejecutivo Municipal, imprescindible y necesario asegurar en nuestra Localidad la prestación del servicio de cuidado de los adultos mayores que se encuentran alojados en la residencia, máxime en estos tiempos de emergencia sanitaria y por sobre todo y como situación prioritaria la necesidad de las familias de nuestra localidad que, por diversas situaciones no poseen ( por no contar con espacio, tiempo, etc) la posibilidad de atender a sus adultos mayores y que, con una residencia emplazada en la misma localidad, les beneficia al poder tener un contacto más habitual, dada la cercanía y menos gastos, al dejar de tener que pagar combustible y/o pasaje, si tuvieran que viajar a otra localidad a visitarlos.

Que conforme lo manifestado en los considerandos, se hace necesario entonces, ratificar por parte del Honorable Concejo Deliberante, la continuidad operada del plazo locativo que comenzara a partir del 22/02/2020 ( fecha de vencimiento del plazo locativo) hasta la fecha de suscripción del nuevo contrato de locación y así también,



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DE BALLESTEROS**

Republica Argentina 15

Tel/Fax 0353-4930223

(2572) Ballesteros (Cba)

autorizar al titular del Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir nuevo contrato de Locación que se adjunta como Anexo I, y que, al haberse constituido una Sociedad por Acciones Simplificada denominada "LA CASA DE MIS ABUELOS S.A.S.", suscribirá el contrato en su representación su administradora , socia titular, la Sra. Laura Griselda Sosa DNI.25.508.266, conforme se acredita con copia autenticada del Instrumento Constitutivo de la S.A.S. mencionada.

**POR TODO ELLO:**


**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE,  
DE BALLESTEROS, SANCIONA CON FUERZA DE:**

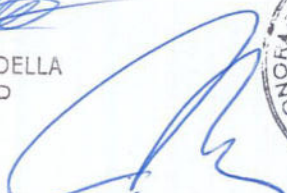
**ORDENANZA:**

**Art.1°: RATIFICAR** la prolongación del plazo locativo del contrato de locación que fuera suscripto con fecha 22/02/2016, entre la Municipalidad de Ballesteros y la Sra. Laura Griselda Sosa DNI. 25.508.266, respecto del inmueble de propiedad del Municipio sito en calle Cortada Irigoyen s/n de esta localidad de Ballesteros, donde funciona la residencia de cuidado de adultos mayores, prolongación del plazo locativo comprendido entre el 22/02/2020-fecha de vencimiento del plazo locativo- con las mismas pautas que fueran plasmadas originariamente, en virtud de que legalmente no existe la tacita reconducción, hasta la fecha de suscripción del nuevo contrato de Locación.

**Art.2°: AUTORIZAR** al titular del Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir en representación de la Municipalidad de Ballesteros, el contrato de Locación que se adjunta como Anexo I en calidad de "Locadora" y como "Locataria" la Sociedad por Acciones Simplificada denominada "LA CASA DE MIS ABUELOS S.A.S." suscribiendo en representación de la misma su administradora, socia titular, la señora Laura Griselda Sosa DNI 25.508.266, respecto del inmueble de propiedad de la Municipalidad de Ballesteros sito en calle Cortada Irigoyen de ésta Localidad, con el objeto de que allí funcione una residencia para el cuidado, atención, residencia, parcial o total de personas de la tercera edad.


**Art.3°: PROTOCOLICÉSE**, Comuníquese, Publíquese, dése al Registro y Boletín Informativo Municipal y Archívese.-

  
GUILLERMO PRADELLA  
VOCAL H.C.D.

  
WALTER O. RODRIGUEZ  
PRESIDENTE 1º H.C.D.



  
JESICA A. BERTOLDO  
VOCAL H.C.D.

  
ESTELA MARIA MISÁN  
VOCAL H.C.D.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA LOCALIDAD DE BALLESTEROS, A LOS 29 DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE 2021.-

## CONTRATO DE LOCACION

En la Localidad de Ballesteros, a los Siete días del mes de Octubre del año 2021, entre la Municipalidad de Ballesteros, Departamento Unión, Pcia. de Cba, con domicilio en calle República Argentina s/n, de ésta Localidad de Ballesteros, representada en este acto por el titular del Departamento Ejecutivo el señor Intendente Orlando Alcides Brusa, D.N.I.14.953.479, en adelante "LA LOCADORA" por una parte, y por la otra parte y como LOCATARIA, la Sociedad por Acciones Simplificada denominada "LA CASA DE MIS ABUELOS S.A.S." con su Sede social sita en calle Rivera Indarte 341 de la ciudad de Bell Ville (Pcia de Cba), suscribiendo el presente contrato en su representación su administradora/socia titular, la Señora LAURA GRISELDA SOSA D.N.I. 25.508.266, conforme se acredita con el instrumento constitutivo que se adjunta, con domicilio real en calle República de Cuba 1147, Barrio Jardín de la ciudad de Bell Ville, convienen en formular el presente Contrato de Locación, el que estará sujeto a las siguientes clausulas:

**PRIMERA:** "LA LOCADORA" da en locación a la "LA LOCATARIA" y ésta recibe de conformidad, el inmueble de propiedad del Municipio de Ballesteros, Provincia de Córdoba, sito en calle Cortada Irigoyen s/n de ésta Localidad, el que se compone de: siete (7) habitaciones, todas con veladores empotrados en la pared y cada una de las habitaciones con su baño respectivo; tres de los dormitorios cuenta cada uno con un calefactor Emege de 500c/h, con tres apliques de luz en el techo y baños con bacha de pie, canilla mezcladora, e inodoros con mochila y bidet con agua fría y caliente y duchas; una sala de estar y otra de recepción que cuenta con tubo fluorescente y una caja gabinete plástica de control de luces; cocina y otra cocina Kitchen que posee un anafe con mechero, una mesada con una bacha y canilla mezcladora y un plafón en el techo; un baño de recepción con un inodoro y bacha de pie con canilla mezcladora y un plafón redondo para la luz en la pared; una habitación pequeña tipo para depósito; lavadero; dos termotanques marca Ecotermino de 165 litros, y otro marca Ecotermino de 50 litros; 1 de los dormitorios de la sala

Este, está equipado con baño para discapacitado, bache para discapacitado con barral, inodoro para discapacitado con mochila y barral, un bidel común y ducha con silla desplegable para discapacitado y barral, patio, todos los vidrios que con que cuenta el inmueble locado se encuentran sanos, así como sus cerraduras, picaportes Y luminarias. Se deja expresamente establecido entre las partes, que el inmueble locado, se da en locación a los fines de que el mismo, sea destinado única y exclusivamente para el cuidado, atención, residencia parcial o total de personas de la Tercera Edad, no pudiendo cambiar el destino del mismo, ni cederlo, transferirlo o subarrendarlo total o parcialmente, ya sea a título oneroso o gratuito, obligándose la Locataria a restituir al vencimiento del plazo contractual, el inmueble locado libre de personas y/o cosas que de ella dependan.

**SEGUNDA:** Las partes acuerdan que el plazo de la locación será de cuatro (4) años, contados a partir de la suscripción del presente; obligándose también la Locataria al vencimiento del plazo contractual a entregar el inmueble libre de ocupantes y/o cosas que de ella dependan; acordándose entre las partes, que en forma unilateral cualquiera de ellas, con una antelación no inferior a treinta (30) días corridos y mediante un medio fehaciente, podrán manifestar su intención de no renovar el presente contrato de locación.

**TERCERA:** El precio de la presente Locación se establece al valor equivalente a siete (7) haberes mínimos jubilatorios que se abonan en el Régimen General Sipa. Se deja establecido que el alquiler se abonará del primero al diez de cada mes por adelantado, en el domicilio del Municipio de Ballesteros, oficina de Recaudación Municipal, sito en calle República Argentina s/n. de la Localidad de Ballesteros, produciéndose la mora por el sólo vencimiento del plazo, sin necesidad de interpelación judicial y/o extrajudicial alguna, acordándose en caso de pago fuera de término un interés diario del 0,1%. Las partes convienen, que la Locataria otorga al Municipio la disponibilidad de tres camas, uso al que se le establece como valor, el correspondiente a siete (7) haberes jubilatorios netos que se abonan en el orden Nacional; camas que, en caso de ser

utilizadas efectivamente por parte del Municipio, será descontado del alquiler que abona La Locataria, en proporción al número de camas que utilice el municipio, dentro de las tres que la Locataria le otorga en disponibilidad.

**CUARTA:** LA LOCATARIA, se obliga a destinar el inmueble locado para el cuidado, atención, residencia, parcial o total de personas de la Tercera edad, no pudiendo cambiar el destino mencionado, cederlo, transferirlo o subarrendarlo total o parcialmente, ya sea a título oneroso o gratuito, tampoco podrá hacer modificaciones o introducir mejoras de ninguna naturaleza, sin consentimiento escrito por parte de LA LOCADORA y las que se hiciesen sin autorización por escrito de LA LOCADORA quedarán en beneficio de la propiedad, sin derecho alguno para LA LOCATARIA de solicitar reembolso alguno. Todas las mejoras que se introdujesen con autorización de LA LOCADORA, quedarán a beneficio de la propiedad, los gastos que se realicen serán acordados entre las partes para su abono.

**QUINTA:** El inmueble se entrega, en buen estado de conservación y aseo, con todos los vidrios, llaves y herrajes y demás que se encuentran detallados en la cláusula Primera del presente contrato de locación, obligándose LA LOCATARIA a entregarlo al final del plazo locativo en las mismas condiciones de buena conservación y aseo que le fue locado.

**SEXTA:** Las partes acuerdan, que La Locataria asume la obligación de realizar en el inmueble locado los trabajos de mantenimiento referidos a pintura y limpieza de todo el inmueble Locado; parquización en el lugar perimetral de ingreso y lateral del edificio, sin derecho a reclamar suma alguna por los mismos.

**SEPTIMA:** Las partes convienen que La Locataria, asume la obligación de mantener en condiciones de buen uso y conservación, además del mobiliario y/o accesorios especificados en la cláusula Primera del presente contrato, todo el mobiliario que se detalla en el **Anexo I** que se acompaña y que es de propiedad de la Municipalidad de Ballesteros, conforme se acordara en el primer contrato de Locación; haciéndose cargo la Locataria, del costo del arreglo de los mismos en caso de que ello sea posible o de su reposición a su

entero costo, en caso de no ser posible que con el arreglo quede en buenas condiciones para el uso asignado; no pudiendo la Locataria reclamar suma alguna al Municipio por los conceptos mencionados.

**OCTAVA:** El inmueble Locado cuenta con los servicios de Energía eléctrica, Gas Natural , Agua Potable, Cloacas, los que serán abonados por LA LOCATARIA dentro de los plazos establecidos por los Entes prestatarios de dichos servicios, haciéndose cargo de los gastos que demandare la rehabilitación, en caso de que el servicio le fuere cortado; así también, las partes convienen que La Locataria; debe entregar en la oficina de Recaudación del Municipio de cada mes vencido, las facturas/boletas abonadas de todos los servicios, tasas e impuestos que le corresponde abonar a la Locataria .

**NOVENA:** La falta de pago de dos (2) períodos consecutivos de alquiler, o el incumplimiento de cualquiera de las clausulas del presente contrato, facultará a LA LOCADORA a resolverlo o iniciar las acciones judiciales que correspondieren para cobrar lo adeudado y/o el desalojo si fuere menester.

**DECIMA:** Las partes convienen en que serán también causas de resolución del presente contrato de Locación por parte de La Locadora: a) el incumplimiento de las disposiciones que surgen de la Ordenanza Municipal Nº 829/2015 vigente en el ámbito de la localidad de Ballesteros, Departamento Unión, Pcia de Cba,; b) contrariar cualquier normativa provincial y/o nacional vigente para el tipo de actividad que se desarrolla en el mismo; c) la ejecución manifiesta de acciones u inacciones que incurran contra los derechos de las personas de la Tercera Edad alojadas: d) toda acción u omisión que genere o signifique, contra La Locataria y/o personal dependiente de la misma, el inicio de acciones legales devenidas por la actividad que se desarrolla o derivadas de la misma; y e) que el organismo de Contralor Provincial aplique sanciones temporarias o definitivas, y/o no renueve la habilitación oportunamente otorgada a La Locataria.

**DECIMA PRIMERA:** Las pates acuerdan que el alquiler se pacta por períodos de mes entero y aunque La Locataria desocupare el inmueble libre de personas

y/o cosas que de ella dependan antes de finalizar un mes ya empezado, abonará íntegramente el alquiler de ese mes.

**DECIMA SEGUNDA:** Se conviene entre las partes que la entrega de las llaves por restitución de la propiedad locada, La locataria deberá justificarla únicamente con documento escrito emanado solamente de La locadora, no admitiéndose otro medio de prueba.

**DECIMA TERCERA:** Las partes convienen en que la Locataria, será la responsable absoluta de todo el personal que la misma tuviere y que realizare trabajos y/o tareas para la Locataria, el cual deberá estar encuadrado y registrados conforme a las leyes vigentes, asumiendo la total responsabilidad la Locataria en el cumplimiento de todas y cada una de las normativas legales vigentes referidas al personal que la misma tenga realizando tareas y/o trabajos para ella. La Locataria asume la obligación por el presente, de que contratará para realizar tareas en la residencia/ geriátrico para el cuidado de personas de la tercera edad, a personas que vivan en ésta Localidad de Ballesteros.

**DECIMO CUARTA:** La Locataria asume la obligación de contar con los siguientes servicios: el de peluquería, manicura, podólogo, fisioterapeuta, profesor de educación física, realización de eventos; servicios éstos, que la Locataria se obliga a poner en funcionamiento la prestación de los mismos en forma paulatina y dependiendo de la situación sanitaria existente a causa del virus covid 19.

**DECIMA QUINTA:** La Locataria asume la obligación de acreditar en un plazo de 90 días hábiles administrativos, contados a partir de la suscripción del presente contrato de Locación, el inicio de todas y cada una de las habilitaciones, autorizaciones, permisos, y demás requisitos que conforme a la Ordenanza Nº:829/2015 debe cumplimentar, y presentar cada 90 días el avance de los mismos, por ante La Locadora.



**DECIMO SEXTA:** Los señores **MAURO AMILCAR FEREZ** D.N.I. 22.508.325, con domicilio real en calle Rivera Indarte Nº 341 de la ciudad de Bell Ville , Departamento Unión, de la Provincia. de Cba, y la señora **RUTH ADRIANA VALLE** D.N.I. 27.361.161, con domicilio real en calle Aromos Nº 91, Agua del Peñón, de la Localidad de Río Ceballos, Departamento Colón, Provincia de Córdoba , quienes declaran aceptar todas y cada una de las cláusulas del presente contrato de locación, en prueba de ello suscriben el presente contrato y se constituyen en garantes y fiadores solidarios y principales pagadores, renunciando a los beneficios de división y excusión, por el cumplimiento por parte de La Locataria de todas y cada una de las cláusulas del presente contrato de locación, garantizando también el pago de honorarios profesionales y gastos de los juicios que se promovieran contra La locataria, por desalojo, posesión judicial, daños y perjuicios y desperfectos, cobro de alquileres. La fianza subsistirá aún vencido el término del contrato de Locación y hasta tanto La Locadora no recupere el inmueble locado, libre de ocupantes y/o cosas que dependan de la Locataria y hasta que se hayan dado cumplimiento a todas y cada una de las cláusulas del presente contrato de Locación.-

**DECIMA SEPTIMA:** El presente contrato de Locación que "ad referéndum" del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Ballesteros.-

**DECIMA OCTAVA:** Las partes se someten a los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Bell Ville, Pcia. de Cba, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponder por las personas y/o cosas, constituyendo las partes domicilio a los efectos legales y especiales en los antes citados, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones y/o citaciones judiciales o extrajudiciales a que hubiere lugar. En prueba de conformidad y aceptación, las partes suscriben cuatro ( 4 ) ejemplares de un mismo tenor y aun solo efectos, en la fecha indicada en el encabezamiento del presente contrato.