

VISTO:

El Contrato de Cesión de Derechos suscrito a los nueve días del mes de Octubre del año mil novecientos noventa y nueve, en el cual el Sr. Marcelo Pomini, cede y transfiere los derechos y obligaciones sobre una vivienda ubicada en calle España N° 465, al Señor Pelaez Angel Gustavo, D.N.I. N° 18.496.048, Y,

CONSIDERANDO:

Que no existe ninguna deuda en concepto de vivienda, ni de tasas municipales,

POR ELLO:

EL CONCEJO DELIBERANTE

DE GENERAL DEHEZA

EN USO DE SUS ATRIBUCIONES

SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA N° 1201 /04

Art. 1°.- AUTORIZASE al Departamento ejecutivo Municipal a efectuar los trámites necesarios para la transferencia de dominio del inmueble designado catastralmente como Lote 8 Manzana 168, sobre España N° 465, B° Polideportivo, en el que se ha construido una vivienda con la tipología CIRCULO CERRADO, a favor del Señor PELAEZ ANGEL GUSTAVO, DNI N° 18.496.048.

Art. 2°.- Los gastos y honorarios que demande la escritura traslativa de dominio serán a cargo del comprador.

Art. 3°.- Comuníquese, Publíquese, Dése al Registro Municipal y Archívese.


PATRICIA MOLINA DE GONZALEZ
Secretaría Concejo Deliberante




NORMA BEATRIZ CANEVARO DE GASTALDI
Presidente Concejo Deliberante

Dada en la sala de sesiones del Concejo Deliberante de General Deheza, a los nueve días del mes de diciembre del año dos mil cuatro.-

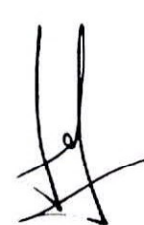
Entre el SR MARCELO POMINI DNI N 20.079.306..con domicilio en calle PERIODISTAS ARGENTINOS N° 975, de VILLA MARIA, por una parte y de ahora en adelante EL CEDENTE y el SR ANGEL GUSTAVO PELAEZ D.N.I.N 18.496.048., con domicilio en calle TUCUMAN n°663 ,de RIO CUARTO, por otra parte y de ahora en adelante EL CESIONARIO, convienen en celebrar el presente CONVENIO DE CESION DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, sujeto a las siguientes cláusulas que a continuación se expresan.-

PRIMERA:EL CEDENTE, CEDE Y TRANSFIERE , todo y cada uno de los derechos y obligaciones que tiene y le corresponden en el CONTRATO DE ADHESION (CIRCULO CERRADO DE VIVIENDAS), celebrado el día 20 de Mayo de 1994, entre él y la MUNICIPALIDAD DE GRAL DEHEZA, realizado en un todo de acuerdo con la ordenanza N 539/94, el que en copia se adjunta con el presente, y por el cuál ésta contrataba la entrega de una vivienda, dentro de las condiciones fijadas por la ord. referida y la COMISION DEL CIRCULO CERRADO DE VIVIENDAS; todo lo que el CESIONARIO declara conocer y acepta, sirviendo el presente de eficaz constancia, -

SEGUNDA: Se manifiesta que, EL CEDENTE, ha cumplido con todas y cada una de las obligaciones establecidas en el contrato



CLAUDIO SANTIAGO TORLASCHI
Abogado
M. P. 1-20005



e adhesión referido, como también por las normas municipa-
es y de la Comisión del Círculo Cerrado de Viviendas.

TERCERA: La vivienda objeto de realización por el citado
lan se encuentra ubicada en calle ESPAÑA n° 465 (Manzana
58, lote 8), DE GRAL DEHEZA, y cuenta de : dos dormito-
los, baño , cocina, living comedor y patio, la que el CESIO-
ARIO declara conocer por haberla visitado con anteriori-
ad a este acto, sirviendo el presente de eficaz constancia
e conformidad y de toma de posesión.

CUARTA: Se fija como precio de la CESION, la suma de pesos
SEISCIENTOS MIL (\$17.000), monto que será abonado de la si-
guiente forma: A) La cifra de pesos OCHO MIL QUINIEN-
TOS (\$8.500.), sera abonada el día 15 de octubre de 1999, en
el domicilio del CEDENTE o en el INSTITUTO TECNICO GRAL
DEHEZA, ubicado en calle SAAVEDRA n° 630 de GRAL DEHEZA. B) La
suma de pesos SEISCIENTOS (\$600.) el día 15 de DICIEMBRE de
1999., en el mismo lugar de pago. C) La suma de pesos MIL
QUINIEN-
TOS (\$ 1.500.-) el día 15 de ENERO del año 2000. en
el mismo lugar de pago. D) La suma de pesos SEISCIENTOS
(\$600.), el día 15 de FEBRERO del año 2000, en el mismo
lugar de pago. E) La suma de pesos SEISCIENTOS (\$600.) el día
15 de MARZO del año 2000 en el mismo lugar de pago. F) La su-
ma de pesos SEISCIENTOS (\$600.), el día 15 de ABRIL del año
2000, en el mismo lugar de pago. G) La suma de pesos CUATRO
MIL SEISCIENTOS (\$4.600.), el día 15 de MAYO del año
2000, en el mismo lugar de pago.

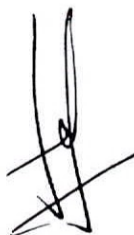
QUINTA: Por el presente acto, el CESIONARIO, ocupa el mismo lugar y posición que tenía EL CEDENTE con respecto a la MUNICIPALIDAD DE GRAL DEHEZA, siendo titular de todos los derechos y obligaciones que al CEDENTE le correspondían por el citado contrato.

SEXTA: Se establece que cualquiera de las partes del presente CONVENIO, dara conocimiento a la MUNICIPALIDAD DE GRAL DEHEZA, de la CESION realizada, a los fines de que ésta tome conocimiento del actual titular, para la oportuna realización de los títulos pertinentes a nombre del actual beneficiario.-

SEPTIMA: EN GRAL DEHEZA A CINCO DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE 1999, SE FIRMAN TRES EJEMPLARES DE UN MISMO TENOR Y A UN SOLO EFECTO, ANTE MI DR CLAUDIO SANTIAGO TORLASCHI ABOGADO MAT 1 -20005, SOMETIENDOSE LAS PARTES PARA RESOLVER CUALQUIER DIFERENDO A LOS TRIBUNALES ORDINARIOS DE RIO CUARTO, RENUNCIANDO A FUERO ESPECIAL O DE ATRACCION.



CLAUDIO SANTIAGO TORLASCHI
Abogado
M. P. 1-20005



CONTRATO DE LOCACION

Entre la Municipalidad de General Deheza, Pcia. de Cba., con domicilio en calle Nuestra Señora de la Asunción 81, representada en este acto por el **Intendente Municipal, Sr. REINALDO JOSE LIZIO**, denominada en adelante "EL LOCADOR", por una parte, y por la otra el **Sr. D.N.I. N°** en adelante denominado "EL LOCATARIO", se ha convenido en celebrar el presente contrato de locación de inmueble, sujeto a las normas del Código Civil de la Nación, las leyes vigentes y las siguientes cláusulas, a saber:.....

PRIMERO: EL LOCADOR da en locación al LOCATARIO y éste acepta el siguiente inmueble: una casa habitación ubicada en calle de Gral. Deheza y denominada **Lote Manzana**, que en adelante y a los fines de este contrato se denominará el "INMUEBLE LOCADO".....

SEGUNDO: El valor total tasado del inmueble asciende a **\$ 56.420,-** (PESOS CINCUENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS VEINTE) debiendo el Locatario pagar este valor en **434** (cuatrocientos treinta y cuatro) **Cuotas de Locación** a partir de la fecha. El LOCATARIO recibe el Inmueble Locado en este acto, a su entera satisfacción.....

TERCERO: I- El precio de locación, pactado libre y voluntariamente entre las partes será de **434 cuotas mensuales y consecutivas de PESOS CIENTO TREINTA (\$ 130,-)**, pagaderos en períodos mensuales adelantados del 1 al 10 de cada mes en el domicilio del LOCADOR o donde éste lo indique posteriormente. La mora se producirá automáticamente y de pleno derecho ante la falta de pago de cualquiera de los meses de alquiler en la fecha en que cada uno de ellos deba efectivizarse o por falta de pago de cualquiera otra de las obligaciones a cargo del LOCATARIO. El valor de la cuota de locación se mantendrá siempre y cuando la Dirección de Viviendas no incremente el valor mensual de \$ 188,20 que la Municipalidad debe devolver en 300 cuotas., de aumentar dicho valor el porcentaje de incremento se trasladará proporcionalmente a la cuota mensual de \$130,- estipulado en la presente cláusula.

II- En caso de mora del LOCATARIO al pago de una mensualidad de alquiler en fecha, o cualquiera de los impuestos, tasas o contribución por mejoras establecidas en el art. 5º del presente contrato, el LOCADOR tendrá derecho a lo siguiente:

- a) En todos los casos que se recibiera el pago vencido, se cobrará un interés diario igual a la tasa que fija la Municipalidad de General Deheza para el cobro de sus impuestos.
- b) Sin perjuicio de lo expresado precedentemente y de requerir el pago con intereses punitivos de alquileres vencidos, el LOCADOR podrá declarar rescindido el presente contrato para el caso en que el LOCATARIO no hubiese abonado 2 (dos) mensualidades consecutivas.
- c) El LOCADOR podrá declarar rescindido el presente contrato para el caso en que el LOCATARIO no hubiese abonado 2 (dos) cuotas mensuales o mensualidades correspondientes a los conceptos establecidos en el art. 5º del presente contrato,
- d) En los supuestos establecidos en los Inc. b y c, el LOCATARIO deberá restituir la tenencia del inmueble locado dentro de las 48 horas de haber sido notificado de la rescisión por incumplimiento. La falta de restitución en el uso del INMUEBLE LOCADO en el plazo fijado, hará automáticamente pasible al LOCADOR de una multa equivalente al porcentaje diario mencionado anteriormente – al que sustituye – calculado sobre el importe de los alquileres vencidos con más su

MUNICIPALIDAD DE GENERAL DEHEZA

interés diario y a los a vencer. Todo ello sin perjuicio del pago de los demás importes que correspondieran conforme al presente contrato y del derecho del LOCADOR a requerir judicialmente el desalojo inmediato del inmueble locado.

CUARTO: En caso de rescisión anticipada del contrato, el LOCADOR exigirá el pago de los gastos para dejar el inmueble en perfecto estado de presentación, pintándolo, reparando pisos, carpintería, techos, cañerías, etc., con cargo correspondientes dentro de las 48 horas de notificado, con más los alquileres debidos e inclusive por el tiempo que demoren las reparaciones y quede en condiciones de ser alquilado nuevamente, con más intereses punitivos previstos en este Contrato.....

QUINTO: Son a cargo del LOCATARIO el pago de todos los impuestos, tasas, contribuciones por mejoras, reparaciones de cualquier índole al inmueble locado, aunque deriven de actos de terceros o de vecinos, en este caso sin perjuicio de su acción de repetir. Igualmente todos los pagos que en similar concepto correspondieran por la actividad del LOCATARIO y que pudieran recaer sobre el inmueble. Se incluyen dentro de todos estos conceptos: contribución de impuestos provinciales y/o tasas municipales, impuestos nacionales, provinciales o municipales extraordinarios o periódicos, y cuanto pago debiera hacer el propietario o inquilino por la propiedad o uso del inmueble, por haberse calculado el alquiler como renta neta libre de todo impuesto o gasto del capital invertido e inmovilizado.....

SEXTO: El LOCATARIO no podrá realizar mejoras sin la autorización del LOCADOR; las que hiciere quedarán de propiedad de este último, sean o no desprendibles, salvo cuando se hubiera estipulado lo contrario en la autorización escrita. Si la mejora no hubiese sido autorizada, podrá ser eliminada con cargo al LOCATARIO o atribuida a la propiedad a opción del LOCADOR.....

SEPTIMO: Si el LOCADOR debiera realizar reparaciones en el inmueble locado, o realizar alguno de los pagos correspondientes a rubros contenidos en la cláusula quinta, o de montos que debiere abonar el propietario o el LOCATARIO del inmueble, o por daños generados en el inmueble por desperfectos del mismo, o por los inquilinos o sus dependientes, los mismos deberán ser restituidos por el LOCATARIO al propietario dentro de las 48 horas de notificado. La falta de pago generará los mismos derechos a favor del LOCADOR que la falta de pago de los alquileres, y estará autorizado a aplicar con prioridad a esos rubros, cualquier importe que recibiere.....

OCTAVO: El LOCADOR tendrá derecho de hacer inspeccionar el inmueble locado cuando lo juzgue conveniente. Así mismo, el LOCATARIO se compromete a restituir el uso y goce del inmueble en perfecto estado de conservación. Las partes convienen en fijar como único patrón de medida del buen estado de conservación el hecho que, al finalizar la locación, el bien locado tenga un precio de venta de contado en plaza del Valor Residual. (Se entiende por Valor Residual el importe que resulte de multiplicar el número de las cuotas faltantes o impagas por el valor de la cuota mensual). El LOCADOR, al recibir el pago del Valor Residual por parte del LOCATARIO, se compromete a efectuar la correspondiente Escritura Pública traslativa de dominio a favor del LOCATARIO, siendo la totalidad de los gastos que demande este acto a cargo de este último.....

NOVENO: Queda convenido que si el LOCATARIO no diese cumplimiento a cualquiera de las obligaciones emergentes del presente contrato, incurrirá automáticamente en mora, quedando facultado el LOCADOR a aplicar las medidas establecidas para la falta de alquileres.....

DECIMO: El LOCATARIO renuncia a demandar la rescisión o la declaración de la conclusión del contrato por las causales de los incisos 3, 4, 5, 6 y/o 7, art. 1604 del Código Civil, renunciando a cualquier acción por daños contra el LOCADOR, haciéndose cargo de la reparación, mantenimiento y buen estado del bien locado, sin perjuicio de las acciones que pueda

MUNICIPALIDAD DE GENERAL DEHEZA

promover contra terceros por derecho propio o subrogándose en los derechos del propietario-locador.....

UNDECIMO: El LOCATARIO **NO** podrá subalquilar o ceder el uso del bien inmueble locado, total o parcialmente, durante la vigencia de este Contrato, sino mediante causas debidamente justificadas, a juicio exclusivo del LOCADOR, mediante autorización escrita.....

DUODECIMO: El LOCATARIO NO podrá ceder este contrato a un tercero.....

DECIMOTERCERO: En caso de producirse el fallecimiento o declaración de incapacidad de el/los LOCATARIOS, los términos del presente Contrato no sufrirán modificación alguna. En tal supuesto, sus herederos o representantes legales deberán, en el término de 30 (treinta) días unificar la representación para todos los efectos derivados del presente Contrato, bajo apercibimiento de incurrir en resolución culpable del Contrato.....

DECIMOCUARTO: Para todos los efectos legales emergentes de este contrato, las partes (LOCADOR y LOCATARIO) se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Río Cuarto, con renuncia expresa a cualquier otra que pudiese corresponderle, inclusive la Federal.....

CLAUSULA ADICIONAL: El inmueble estará destinado en forma exclusiva a vivienda, por lo que se fija expresamente ese destino y el derecho de resolverlo por parte del LOCADOR si se violara ese destino exclusivo por parte del LOCATARIO.....

Previa lectura y ratificación se suscriben en dos ejemplares de igual tenor y a un solo efecto legal, en General Deheza, a los días del mes de Diciembre del año dos mil cuatro.....