



DAA020330170



**CERTIFICACION NOTARIAL
DE FIRMAS E IMPRESIONES DIGITALES**

Decreto-Ley 9020 - Art. 172 - Inc. 4

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

**LIBRO DE REQUERIMIENTOS NUMERO 102. ACTA NUMERO 82. FOLIO
NUMERO 82. YO, ANA EDITH ROJAS, NOTARIA TITULAR DEL REGIS-
TRO 44 DE GENERAL PUEYRREDON, CERTIFICO, que la/s firma/s que obra/
n en el documento que antecede, – OFERTA DE LOCACIÓN, ANEXO I, TÉR-
MINOS Y CONDICIONES – fue/fueron puesta/s en mi presencia, hoy, por la/s si-
guiente/s persona/s hábiles para este otorgamiento y de mi conocimiento, de lo que
doy fe, conforme el artículo 306 inciso b) del Código Civil y Comercial de la Na-
ción. 1) COLOMBO, Pablo Armando, c/ DNI 20.734.727. MAR DEL PLATA,
once de agosto de dos mil dieciseis.-**

**ANA ROJAS
NOTARIA**

ANEXO I

TERMINOS Y CONDICIONES

"Aeroclub Mar del Plata Asociación Civil", en adelante denominada la parte **LOCADORA**, representado en este acto por su Presidente, Sr. VICTOR DILETO, D.N.I. N° 7.782.833, y por su Secretario, Sr. CARLOS MARCELO PERUZZI, D.N.I. N° 18.556.897, en adelante denominada la parte LOCADORA y por la otra PABLO COLOMBO DNI 20.734.727, con domicilio en la Calle Millán 1081 de esta ciudad, que en adelante se denominará la parte **LOCATARIA**, regirán la locación propuesta en la oferta irrevocable, por lo normado por el Código Civil y Comercial de la Nación en su parte pertinente y en lo particular a las cláusulas que a continuación se enumeran y dicen:

PRIMERA: La parte LOCADORA, en su carácter de propietaria, cede en locación al locatario y éste acepta de plena conformidad en las excelentes condiciones en que se encuentra una fracción de tierra de 200 mts. cuadrados, ubicada en la zona sur del Aeródromo, a continuación del hangar más pequeño del Aero club, ubicado en km 9.5 de la ruta 88, denominado "Hangar 12".-

SEGUNDA: TIEMPO DE LOCACIÓN. El presente contrato de locación se celebra por acuerdo de partes, que se someten a lo dispuesto en las leyes vigentes, por un plazo de diez años (10 años), a partir del **11 de Agosto de 2016** y en consecuencia el vencimiento de dicho contrato se producirá de pleno derecho el día **11 de Agosto del año 2026.**-

El presente contrato será renovable por otros diez años (10 años), debiendo las partes manifestar su voluntad expresamente a tales fines, debiendo suscribir los instrumentos que sean necesarios. Teniendo en cuenta que el espíritu de estos contratos es la renovación permanente de los mismos, fomentando las inversiones y siempre manteniendo un valor razonable del canon locativo. Por ello el locador deberá observar una conducta ajustada a derecho y a los estatutos vigentes de la institución, siendo indispensable estar al día y sin deuda alguna por concepto de pago del canon locativo en referencia a los fines de renovar el presente. Las manifestaciones de renovación deberán hacerse por notificación fehaciente.-

TERCERA: A) Se establece como precio de la locación en un 0.22393% del valor actual de la hora de vuelo para pilotos del avión Cessna 150. Siendo el valor de este semestre de \$ 2.3624615 por metro cuadrado de superficie del hangar o construcción no computándose las plataformas, resultando en consecuencia un alquiler mensual de \$662.83 a lo cual deberá sumarse la suma de \$40 en concepto de uso de agua. Se establece como domicilio de pago el del locador o el que en lo futuro indique oportunamente. **B)** El precio locativo deberá ser abonado por mes adelantado dentro

ANAR
NOTI

mismos hará incurrir a ésta en causal de desalojo debiendo abonar a su peculio, multas, reconexiones, intereses, etc.. Si los abonare la parte LOCADORA, tendrá derecho a repetir el pago contra la parte locataria con más un interés punitivo del 2% mensual sobre el importe de la deuda.

Los plazos para el pago de los alquileres y de las obligaciones asumidas en este contrato por la parte locataria como todos los demás términos que quedan estipulados, son perentorios e improrrogables, produciéndose la mora automáticamente, de pleno derecho y sin necesidad de previa interpelación de ninguna naturaleza. Las responsabilidades emanadas de la mora serán imputadas a la parte locataria en todos los casos, aun cuando el incumplimiento se deba a casos fortuitos o fuerza mayor que eventualmente alegara para tomarla inimputable.

CUARTA: Objeto y Destino. Las Partes convienen de mutuo acuerdo y en concordancia con los Arts. 1192 de Código Civil y comercial de la Nación, que el destino de la presente locación lo es para la guarda y/o taller de reparaciones de aeronaves y otras actividades aeronáuticas. De esta manera queda expresamente en cabeza y bajo responsabilidad del Locatario de la gestión y tenencia de las habilitaciones y autorizaciones correspondientes para el desarrollo de las tareas antes descripta. Así también se conviene que todos los gastos y costos de obtención de las mismas y todo gasto que el funcionamiento del mismo puede demandar serán a cargo del Locatario. En este sentido las partes convienen en que toda responsabilidad que genere el desarrollo de la actividad que realiza el Sr. Martos, en cualquier ámbito, ya sea civil y comercial, penal, fiscal y laboral (entendiéndose esta como meramente enunciativa) corre por exclusiva cuenta y riesgo de este, deslindando de toda responsabilidad al Aero Club Mar del Plata por cualquier hecho generador. El Señor Martos, exime expresamente de cualquier tipo de responsabilidad al AEROCLUB MAR DEL PLATA, por las pertenencias y/o efectos, sean éstos propios o de terceros, que permanezcan dentro del hangar o en sus inmediaciones, ya sea por robo, hurto o daños de cualquier naturaleza, que las mismas pudieran sufrir. De esta manera, se conviene que Sr. Colombo exime expresamente de cualquier responsabilidad al AEROCLUB por cualquiera de las actividades de mantenimiento, sea que las mismas hayan sido autorizadas o no por la Autoridad Aeronáutica, así como por las consecuencias que se pudieran derivar de las mismas, tanto dentro del predio del Aeródromo, como fuera de éste. En caso que el locador requiera la contratación de personal para la realización de cualquier tipo de tarea, el mismo mantendrá relación de dependencia exclusiva con el Sr. Colombo, eximiendo de toda responsabilidad al AEROCLUB. Al respecto, el Sr. Colombo se compromete a registrar en forma legal al personal que pudiera contratar, haciéndole tomar debido conocimiento por escrito a su ingreso del alcance de esta cláusula.

HOJAS
TARIA

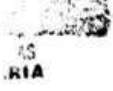
de los primeros 10 días de cada mes. Se hace constar que durante toda la vigencia del contrato el precio del alquiler deberá estar siempre situado en el aludido porcentaje respecto al valor de la hora de vuelo para pilotos del avión precitado. Por una cuestión práctica entre Locador y Locatario el importe de la locación se irá revisando cada seis meses en enero y julio a los efectos que sea uniforme para todos los locatarios a los efectos de que el importe a abonar siempre se adecúe al porcentaje del valor de la hora de vuelo tomado en cuenta por las partes como precio de la locación. Se pacta que si en el futuro el Aeroclub Mar del Plata no operara con aeronaves Cessna 150 se tomará en cuenta el precio que tenga la hora del mismo en Aeroclubes de primera línea que funcionen en San Fernando, Morón y/o aeródromos similares del Gran Buenos Aires. Si por cualquier motivo y en algún momento de la vigencia de este contrato resultara imposible tomar en cuenta el valor de la hora de Cessna 150, se tomará en cuenta la del Cessna 152 y en su defecto la de otra aeronave de similares características y prestación, debiendo ser abonado mensualmente por adelantado del 1 al 10 de cada mes en la Secretaría de la Institución, o en el lugar que para ese efecto la Comisión Directiva pueda designar en su defecto.

En función de la actividad comercial que desarrolla el Sr. Colombo este se obliga a abonar una contraprestación económica básica que consiste en el veinte por ciento (20%) del valor abonado en concepto de Uso de Suelo, además del que surja del resto de los artículos que se detallan a continuación.

Para el caso que el Sr. Colombo, no realice más actividades comerciales, deberá notificar dicha situación por medio fehaciente a la Comisión Directiva al momento de producirse el cese. A los fines de computar el importe a abonar, el Sr. Colombo dejara de abonar el %20 del valor como contraprestación por actividad comercial, al mes siguiente de notificado el cese.

Se pacta de común acuerdo entre las partes que en el supuesto de abonar 12 meses por adelantado entre 1 al 10 de enero de cada año, se procederá a descontar el 10% del monto resultante. En caso de optar por la modalidad de pago por débito automático se aplicará un 5% de bonificación al pago mensual correspondiente.

C) La falta de pago de 2(DOS) períodos locativos, en la fecha y lugar convenidos, será causal de desalojo de pleno derecho, sin requerimiento de ninguna índole, facultando a la parte LOCADORA a accionar por desalojo y cobro de alquileres. Participa de la misma característica del arrendamiento, el pago de los servicios de: ENERGÍA ELÉCTRICA y GAS, pactando las partes la mora automática con el sólo vencimiento de cada factura y la VÍA EJECUTIVA de pleno derecho y sin interpelación para el cobro de dichos servicios, facultando la parte locataria a la parte LOCADORA a la suspensión de los servicios que estén impagos. Además la falta de pago de los



En caso de que el locatario cese sus actividades, deberá notificar de forma fehaciente a la Comisión Directiva del AERoclub, con dos (2) meses de anticipación, a los efectos de proceder a la rescisión del presente convenio, sin derecho a reclamo alguno de su parte.

El locatario no podrá efectuar en su hangar ninguna otra actividad, a título gratuito u oneroso y por cualquier causa, que importe la variación del destino pactado sin contar con la autorización del locador. Se encuentran igualmente prohibidas todas aquellas actividades que puedan entrar en competencia con las que presta el Aeroclub Mar del Plata, salvo que mediare un convenio en particular entre el locador y el locatario que autorice la actividad en cuestión y autorizadas todas aquellas no enumeradas pero que se encuentren contempladas en el espíritu de nuestros estatutos, los que fomentan expresamente todas las actividades aeronáuticas. El incumplimiento, modificación y/o cambio de destino a dar al espacio locado es causal de resolución del presente contrato por parte del locador, debiendo el locatario abonar los daños y perjuicios correspondientes. En el supuesto de intentar efectuar alguna de las actividades prohibidas por el presente o variar el destino arrendado, el locatario deberá gestionar y obtener por escrito la correspondiente autorización de la Comisión Directiva del Aeroclub Mar del Plata.-----

QUINTA: RESTITUCION. Queda pactado por el presente que los gastos totales de instalación y construcción, ya sea de nivelación del terreno, talado de árboles y/o cualquier otra erogación, como así la restitución del predio en el estado que hoy se encuentra, en caso de no existir renovación o prórroga del presente a la finalización del mismo o la rescisión por cualquier causa que fuera, correrán por cuenta y cargo del locatario. En el supuesto de la restitución el locador otorgará un plazo improrrogable de 90 días corridos a partir de la fecha de la notificación de la resolución del presente, para realizar la efectiva desocupación del terreno. Vencido dicho plazo sin que haya efectivizado la devolución de las comodidades locadas, libre de construcciones, objetos y en el estado que hoy se encuentra, el Aeroclub Mar del Plata podrá promover las acciones que correspondan.

SEXTA. HANGARAGE A TERCEROS. Queda establecido por el presente que EL LOCATARIO no podrá dar hangarage a terceros de manera onerosa, en la medida que el Aeroclub tenga lugar disponible para tal fin en los hangares de su propiedad, dado que se pacta expresamente que la Institución tiene prioridad total a tales efectos. Luego, colmada la capacidad de la misma, LOS LOCATARIOS deberán solicitar autorización expresa por escrito a la Comisión Directiva en forma previa a dar hangarage oneroso a terceros y como recaudo de cumplimiento de lo pactado en esta cláusula. Queda exenta de esta cláusula la posibilidad de realizar hangaraje de manera gratuita.

x

ANAI
NOT

SEPTIMA. SERVICIOS. Queda expresamente aclarado que la Institución no proveerá el suministro de energía eléctrica, debiendo el locatario efectuar todos los trámites inherentes para la conexión, inclusive el medidor, bajo su costo. El servicio de agua será provisto por el locador siempre que el locatario así lo solicite por escrito a la Comisión Directiva, debiendo abonar mensualmente, conjuntamente con el alquiler, un costo proporcional al abono erogado por la Institución.

SEPTIMA. MANTENIMIENTO. El locatario se compromete a mantener el hangar y sus alrededores en perfecto estado de higiene, uso y conservación como así también una estructura firme que no afecte la seguridad de hangares vecinos o personas. Cualquier descuido que presente un riesgo real o inminente será observado por la locadora y de no resolverse estando debidamente identificado será causal de rescisión contractual.-

OCTAVA. CESION Y SUBLOCACION. De conformidad con lo normado por los Arts.1213 y ss. las partes convienen que queda expresamente prohibido la sublocación y/o cesión del presente salvo que se efectuara a favor de un socio, previa notificación y aceptación expresa de la Comisión Directiva.-

NOVENA. Concluida la locación la parte locataria, deberá entregar el inmueble a la parte locadora y ésta deberá dar por escrito la correspondiente constancia. En tanto la parte locataria no cumpla con esta obligación continuará adeudando los alquileres, más la cláusula penal que a continuación se determina y hasta tanto la parte LOCADORA pueda recuperar el inmueble desocupado en forma definitiva y con aceptación de las llaves de conformidad o por intermedio de la justicia. No será obstáculo para el pago señalado, el hecho de que la parte LOCADORA recupere el inmueble mediante la tenencia provisoria otorgada por el juez. Asimismo se deja establecido que el reintegro de los bienes locados no constituirá liberación de las obligaciones de la parte locataria y sus fiadores, mientras no se verifique el cumplimiento de todo lo pactado en este contrato.

DÉCIMA: Cláusula penal. Se fija una cláusula penal de PESOS ARGENTINOS trescientos (\$300.), por día de retención indebida del inmueble por cuenta de la parte locataria. Tal retención se producirá cuando: a) vencido el plazo de la locación no hiciere la parte locataria entrega del inmueble en forma extrajudicial. b) mediante el traslado de la demanda o notificación fehaciente, por estar incurso en cualquiera de los causales que se han señalado en este contrato o determina el Código Civil, no lo hicieren o resultaren vencidos en el juicio de desalojo. La parte LOCADORA podrá reclamar las sumas originadas por este concepto contra la parte locataria, mediante la vía del juicio ejecutivo, juntamente con los alquileres que se adeuden, bastando para ello la mera reclamación en base a este contrato.

DÉCIMA PRIMERA: La parte locataria reconoce expresamente a la parte LOCADORA como único propietario del inmueble arrendado y renuncia al eventual derecho de tanteo o preferencia que le pudiere corresponder en caso de venta del bien locado. A este contrato le son aplicables las disposiciones del Código Civil, no estando sujeto a leyes de emergencia de locaciones urbanas y/o se sancionen en el futuro por renunciar a tales expresamente en este acto.



DECIMO SEGUNDA: En este acto el locatario entrega al locador la suma de Pesos seiscientos sesenta y dos con ochenta y tres centavos (\$662.83) en concepto de pago del alquiler correspondiente a Agosto del corriente año, sirviendo el presente de eficaz recibo de pago.

JURISDICCIÓN. Para todos los efectos legales del presente contrato las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales ordinarios de la ciudad de Mar del Plata, y/o la competencia del Tribunal Arbitral del Colegio de Abogados de Mar del Plata, a exclusiva opción del locador, con expresa renuncia de cualquier otro fuero y/o jurisdicción que pudiere corresponderle incluso al federal, estableciéndose que las costas serán abonadas por la parte que resultare vencida en el proceso, constituyendo domicilios especiales: el locatario y el locador en los indicados en el encabezamiento donde se tendrá por válida toda notificación, citación o emplazamiento que se formule.

NOTA: Hecho el presente en tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto en la ciudad de Mar del Plata, que las partes leen y suscriben al pie de conformidad, retirando cada uno el suyo, a los 11 días del mes de Agosto de 2016.-

x


SE FORMALIZA EN SELLO DE
ACTUACION NOTARIAL N° DAA-
020330170
MAR DEL PLATA, 11/8/2016



ANA ROJAS
NOTARIA

Mar del Plata, 11 de Agosto de 2016.-

Señores

"Aero Club Mar del Plata"

Ruta 88, Km. 9,5 BATAN.

PRESENTE

REF: oferta de locación

De mi consideración:

Por la presente, PABLO COLOMBO DNI 20.734.727, con domicilio en la Calle Millan 1081 de esta ciudad, me dirijo a usted con el propósito de someter a su consideración la presente oferta irrevocable para celebrar un contrato de locación (en adelante, la "Oferta"), que, de ser aceptada por ustedes, se regirá por los términos y condiciones establecidos en el Anexo I adjunto que integra la presente (en adelante, los "Términos y Condiciones").

La Oferta se considerará aceptada si, y sólo si, dentro de los 10 (días) días hábiles siguientes a la recepción de esta Oferta, usted nos envía una carta de aceptación (en adelante, la "Aceptación" y la fecha de ésta será, en adelante, la "Fecha de Aceptación") o si entrega las llaves del inmueble a los suscriptos, o bien emite recibo de pago de monto correspondiente al mes en curso. De lo contrario, esta Oferta perderá toda la validez y efecto.

Sin otro particular, lo saluda atentamente.

x 

SE FORMALIZA EN SELLO DE
ACTUACION NOTARIAL N° DAA
020330170
MAR DEL PLATA, 11/8/2016



NOTARIA