

DECRETO N° 0056

12 ENE 2018

NEUQUÉN,

VISTO:

El Expediente OE N° 8311-M-11, la Solicitud N° 52114 -Serie D- y la Nota N° 300/17 de la Dirección Municipal de Ejecuciones dependiente de la Subsecretaría de Administración Municipal de Ingresos Públicos, y el proyecto de decreto elaborado por la Dirección General de Administración de Contrataciones de Suministro -Subsecretaría de Hacienda- Secretaría de Economía y Hacienda; y

CONSIDERANDO:

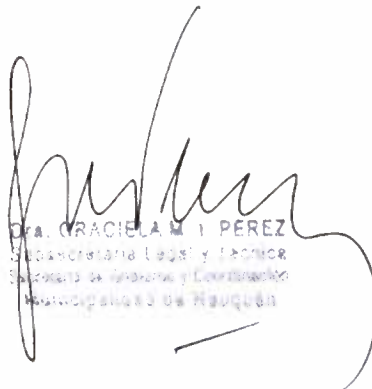
Que por las mismas, se solicita el alquiler del inmueble ubicado en la calle Sargento Cabral N° 124 de la ciudad de Neuquén, donde funciona la Dirección Municipal de Ejecuciones, por el término de treinta y seis (36) meses, desde el 16 de septiembre de 2017 y hasta el día 15 de septiembre de 2020; por las sumas de: \$ 31.000.- mensuales para el primer año, \$ 35.650.- mensuales para el segundo año, y \$ 39.215.- mensuales para el tercer año; resultando un importe total de \$ 1.270.380.-;

Que tomaron intervención los señores Subsecretario de Administración Municipal de Ingresos Públicos y Secretario de Economía y Hacienda;

Que por Pase N° 1650/17, la División de Formulación Presupuestaria -Dirección de Formulación y Gestión Presupuestaria- Dirección General de Administración Financiera, informa que se cuenta con saldo suficiente para lo requerido;

Que resulta pertinente encuadrar la contratación en las excepciones previstas en el Artículo 64º), Inciso o), de la Ley N° 2141, en el Artículo 3º), Inciso 2), Punto c), de la Ordenanza N° 7838 y en el Artículo 72º), Inciso b), del Anexo I del Decreto Reglamentario del Régimen de Contrataciones N° 0425/14, de conformidad a lo establecido en los Artículos 75º) y 78º) de ese Anexo;

Que la Dirección General de Administración de Contrataciones de Suministro, con la intervención del señor Secretario de Cultura y Turismo a cargo de la Secretaría de Economía y Hacienda, eleva las actuaciones a la Dirección Municipal de Despacho para el dictado


Dra. GRACIELA M. PÉREZ
Subsecretaria Legi. y Económ.
Subsecretaría de Ingresos y Contratación
Municipalidad de Neuquén

de la norma legal correspondiente;

Por ello:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN

DECRETA:

Artículo 1º) APROBAR el Modelo de Contrato de Locación que como ----- **ANEXO I** forma parte del presente, por el inmueble ubicado en la calle Sargento Cabral N° 124 de la ciudad de Neuquén, a suscribir entre la **MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN** y la señora **MARÍA ELENA MARTÍNEZ, L.C. N° 6.543.269**, por el término de treinta y seis (36) meses, desde el día 16 de septiembre de 2017 y hasta el día 15 de septiembre de 2020, por un valor locativo de: **PESOS TREINTA Y UN MIL (\$ 31.000.-)** mensuales para el primer año, **PESOS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA (\$ 35.650.-)** mensuales para el segundo año, y **PESOS TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS QUINCE (\$ 39.215.-)** mensuales para el tercer año; resultando un importe total de **PESOS UN MILLÓN DOSCIENTOS SETENTA MIL TRESCIENTOS OCHENTA (\$ 1.270.380.-)**; con destino al funcionamiento de las dependencias de la Dirección Municipal de Ejecuciones de la Subsecretaría de Administración Municipal de Ingresos Públicos -Secretaría de Economía y Hacienda.-

Artículo 2º) AUTORIZAR al señor Secretario de Economía y Hacienda, **Cr. ----- JOSÉ LUIS ARTAZA, D.N.I. N° 17.758.486**, a suscribir el Contrato de Locación por el inmueble ubicado en la calle Sargento Cabral N° 124 de la ciudad de Neuquén, según el Modelo aprobado en el Artículo 1º).-

Artículo 3º) El gasto que surja del presente se atenderá con cargo a la ----- partida respectiva del Presupuesto de Gastos correspondiente.-

Artículo 4º) El presente Decreto será refrendado por los señores Secretarios de Movilidad Urbana a cargo de la Secretaría de Gobierno y Coordinación; y de Cultura y Turismo a cargo de la Secretaría de Economía y Hacienda.-

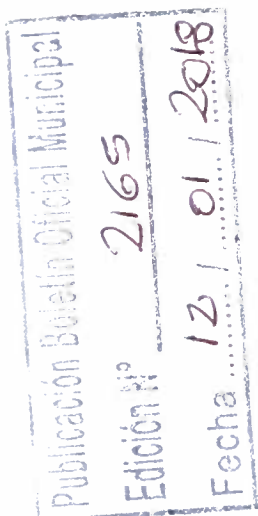
Artículo 5º) Regístrese, publíquese, cúmplase de conformidad, dese a la ----- Dirección Centro de Documentación e Información y, oportunamente, **ARCHÍVESE**.-
///ja.-

ES COPIA.-

FDO) QUIROGA
GARCÍA
ROS.-



Dr. GRACIELA M. I. PEREZ
Subsecretaria Legal y Técnica
Subsecretaría de Gobierno y Coordinación
Municipalidad de Neuquén





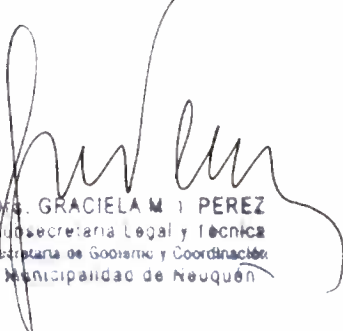
ANEXO I
MODELO DE CONTRATO DE LOCACIÓN

En la ciudad de Neuquén, a los días del mes de del año 2018, entre la señora **MARÍA ELENA MARTÍNEZ, L.C. Nº 6.543.269**, con domicilio en calle Brown Nº 328, Piso 11, Dpto. C, de la ciudad de Neuquén, en adelante **EL LOCADOR**; y la **MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN**, con domicilio en avenida Argentina y calle Pte. Julio A. Roca, representada en este acto por el señor Secretario de Economía y Hacienda, **Cr. JOSÉ LUIS ARTAZA, D.N.I. Nº 17.758.486**, designado mediante Decreto Nº 1186/15, por la otra parte, en adelante **EL LOCATARIO**, en conjunto denominadas **LAS PARTES**, convienen en celebrar el presente Contrato de Locación, que se regirá por las siguientes Cláusulas:-----

PRIMERA: EL LOCADOR da en locación a **EL LOCATARIO**, y éste recibe en tal carácter y de conformidad, un inmueble ubicado en calle Sargento Cabral Nº 124 de la ciudad de Neuquén sobre un (1) lote de 10 m de frente por 24 m de fondo, encerrando una superficie de 240 m2 designado como Lote DOS-b de la Manzana DIECISIETE-A, Nomenclatura Catastral: 09-20-66-8258. El inmueble se encuentra equipado con elementos de propiedad de **EL LOCADOR** que se detallan en el inventario que como **Anexo A** forma parte del presente Contrato, quedando sujeto a verificación por parte de la Dirección Municipal de Ejecuciones Fiscales de la Municipalidad de Neuquén al tomar posesión del inmueble, a efectos de corroborar su existencia, funcionamiento y estado, obligándose **EL LOCADOR** a reponer o reparar los elementos faltantes durante el primer mes de vigencia de este Contrato. **EL LOCATARIO** se obliga a restituir el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibe, salvo aquellos elementos susceptibles de desgaste por su uso normal en el transcurso del tiempo.-----

SEGUNDA: EL LOCATARIO ocupará y destinará la propiedad objeto de este Contrato única y exclusivamente para el funcionamiento de oficinas, locales y/o depósitos, indistintamente, dependientes de la Municipalidad de Neuquén. Está prohibido todo cambio total o parcial de destino, sea que cause o no perjuicio efectivo o potencial, material o moral a **EL LOCADOR**. La violación de esta prohibición de cambio de destino es causal automática de desalojo y la locación no será rehabilitada por el posterior cese de dicha violación. **EL LOCATARIO** no podrá sublocar, entregar en comodato, ceder y/o transferir, total o parcialmente, a persona o sociedad alguna el presente Contrato, aún cuando **EL LOCATARIO** forme parte de ella, renunciando expresamente al beneficio del Artículo 1214º) del Código Civil y Comercial de la Nación. Asimismo, no podrá introducir inflamables o realizar instalaciones en contra de la seguridad del edificio. Es condición expresa la observancia estricta del orden, moral e higiene exigida por la normativa vigente.-----

TERCERA: El plazo de duración se establece en el término de treinta y seis (36) meses, comenzando a regir el día dieciséis (16) de septiembre del año 2017, venciendo el quince (15) de septiembre de 2020. **EL LOCATARIO** podrá rescindir el presente Contrato una vez transcurridos seis (6) meses

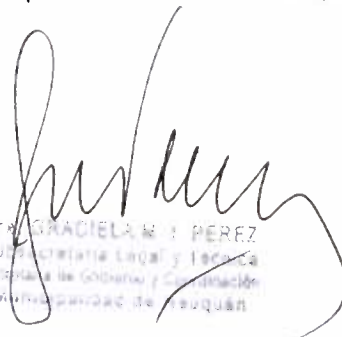

 Dra. GRACIELA M. PÉREZ
 Subsecretaria Legal y Técnica
 Secretaría de Gobierno y Coordinación
 Municipalidad de Neuquén



de su vigencia, comunicándolo a **EL LOCADOR** con treinta (30) días de anticipación mediante comunicación fehaciente. Reuniendo tales condiciones, la rescisión será sin pago alguno de indemnización por finalización del Contrato.-----

CUARTA: El precio de la locación se fija en las sumas de: PESOS TREINTA Y UN MIL (\$ 31.000.-) mensuales, para el primer año de la locación; PESOS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA (\$ 35.650.-) mensuales para el segundo año; y PESOS TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS QUINCE (\$ 39.215.-) mensuales para el tercer año. Los alquileres se abonarán por adelantado, del 01 al 10 de cada mes, mediante transferencia bancaria. Si el valor locativo mensual no fuera abonado en el tiempo y forma pactados, **EL LOCATARIO** incurrirá en mora de pleno derecho, sin necesidad de previa interpelación judicial o extrajudicial alguna y por el simple vencimiento del plazo acordado, debiendo abonar un interés equivalente a la tasa aplicada a la línea de préstamos financieros, a sola firma, vigente en el Banco Provincia del Neuquén S.A., por día de atraso en el pago del alquiler. Asimismo, **EL LOCADOR** presta su conformidad en forma irrevocable para que el valor locativo mensual se aplique en primer lugar a la cancelación de deudas que tuviera sobre el inmueble locado, a favor de la Municipalidad de Neuquén, por aplicación del Código Tributario Municipal vigente, hasta un máximo del 30% del monto mensual de la locación. **LAS PARTES** acuerdan que en caso de que durante la vigencia del Contrato exista un aumento del Índice de Precios al Consumidor de Bienes y Servicios Nivel General suministrada por la Dirección de Estadísticas y Censos de la provincia del Neuquén que supere el 30%, se reunirán para convenir el precio del alquiler y, de no llegar a un acuerdo en el término de sesenta (60) días, cualquiera podrá rescindir el Contrato sin penalidad alguna ni obligación de indemnizar, debiendo pactar un cronograma de desalojo que no podrá ser inferior a sesenta (60) días.-----

QUINTA: EL LOCATARIO recibe el inmueble desocupado, pintado y en perfecto estado de aseo y conservación, con los herrajes, llaves, vidrios, carpinterías, instalaciones sanitarias, de calefacción y demás accesorios, sujeto a lo mencionado en la Cláusula PRIMERA, obligándose a mantenerlo y/o devolverlo en las mismas buenas condiciones en que es entregado y a pagar el importe de los objetos que faltaren, estuvieren deteriorados y/o rotos, salvo lo que resulte del buen uso y de la acción del tiempo y que no pudiera evitarse. Serán por cuenta de **EL LOCATARIO** las reparaciones por desperfectos menores provocados por el uso a partir de los treinta (30) días de la ocupación del inmueble. Al respecto, **EL LOCATARIO** informará inmediatamente a **EL LOCADOR** de cualquier desperfecto que sufiere la propiedad. Asimismo, permitirá el libre acceso a cualquier dependencia de la propiedad, cuando **EL LOCADOR** por sí o a través de su representante debidamente autorizado, juzgue necesario su inspección, permitiendo igualmente la ejecución de todo trabajo que sea necesario para su conservación y mejora sin derecho a cobrar indemnización alguna. Con treinta (30) días de anticipación a la desocupación del inmueble, **LAS**


Dña. GRACIELA M. J. PÉREZ
Subsecretaría Legal y Técnica
Secretaría de Gobierno y Ciudadanía
Municipalidad de Neuquén



PARTES realizarán una inspección a los efectos de determinar las condiciones del mismo y los trabajos de acondicionamiento que resulten necesarios para la restitución del inmueble en las condiciones establecidas en la presente Cláusula. Del resultado de la inspección, **EL LOCADOR** elevará los presupuestos correspondientes a los trabajos de acondicionamiento para evaluación de **EL LOCATARIO**, quien tendrá la alternativa de proceder a la liquidación de las sumas resultantes, o en su defecto, realizará las tareas de reacondicionamiento a su cargo.

SEXTA: El incumplimiento por parte de **EL LOCATARIO** de cualquiera de las obligaciones estipuladas en este Contrato y, especialmente la falta de pago de dos (2) períodos consecutivos de alquiler en el lugar, forma y fechas convenidos, hará incurrir en mora de pleno derecho a **EL LOCATARIO**, facultando a **EL LOCADOR** a promover el desalojo del inmueble y reclamar el pago de daños y perjuicios.

SÉPTIMA: **EL LOCATARIO** asume a su cargo el pago de impuestos, tasas y contribuciones municipales que graven el inmueble locado como también los consumos por servicios de energía eléctrica, gas, agua, internet y teléfono. **EL LOCADOR** asume a su cargo el pago del Impuesto Inmobiliario que grave el inmueble locado, pudiendo requerir a las empresas prestatarias de los servicios, ante una intimación de deuda por falta de pago de **EL LOCATARIO**, el corte de los mismos que podrá ser restablecido únicamente mediando pago de lo adeudado con los recargos que se impongan, por este último.

OCTAVA: Vencido el plazo establecido en la Cláusula TERCERA, **LAS PARTES** convienen en forma expresa que podrá prorrogarse por un periodo igual o menor a treinta y seis (36) meses, a partir del día 16 de septiembre de 2020 y hasta el 15 de septiembre de 2023, debiendo mediar conformidad expresa y fehaciente de **LAS PARTES**. El hecho de otorgar recibos o de recibir el canon locativo una vez vencido tal plazo, no significa ni prórroga ni tácita reconducción, ni arroga derecho alguno a **EL LOCATARIO**.

NOVENA: **EL LOCATARIO** no podrá introducir mejoras o reformas sin autorización expresa, previa y por escrito de **EL LOCADOR**, ni tendrá derecho a reclamar el pago de mejoras útiles y de mero lujo o suntuarias, pero, de ser mejoras necesarias, podrá reclamar su valor a **EL LOCADOR**.

DÉCIMA: Se estipula como cláusula penal que para el caso del vencimiento del plazo de esta locación, no se restituya el inmueble arrendado, **EL LOCATARIO** deberá abonar a partir de dicho vencimiento, sin necesidad de interpelación extrajudicial alguna y por el solo transcurso del tiempo, un importe equivalente a una vez y media el último alquiler abonado por cada mes calendario, no aniversario, de demora, aplicándose para su exigibilidad y pago, las mismas condiciones que se han estipulado para la obligación de los alquileres. Queda aclarado que dicha suma será exigible sin perjuicio de las acciones de desalojo hasta la efectiva restitución del inmueble. Las costas, multas procesales y honorarios serán a cargo de **EL LOCATARIO**. La misma sanción será

Dra. GRACIELA M. Y PEREZ
Subsecretaria Legal y Técnica
Secretaría de Gobierno y Coordinación
Municipalidad de Neuquén

aplicable en el caso de acción por desalojo por falta de pago de alquileres u otra causa culpable a partir de la mora o de la realización del hecho prohibido. La sanción prevista será exigible en forma automática ante la existencia de cualquier incumplimiento de **EL LOCATARIO** pudiendo **EL LOCADOR** accionar por vía ejecutiva para su cobro.-----

UNDÉCIMA: El Impuesto de Sellos correspondiente a este Contrato será abonado por partes iguales.-----

DUODÉCIMA: Para el caso de diferendo judicial o extrajudicial por desalojo, falta de pago de alquileres, accesorios, desperfectos, cánones diarios por ocupación extemporánea o cualquier otro evento emergente de este Contrato, **EL LOCATARIO** conviene expresamente que las sumas que tenga que abonar serán determinadas por sentencia judicial.-----

DECIMOTERCERA: En los últimos treinta (30) días del término convencional de plazo del Contrato, **EL LOCADOR** podrá mostrar la unidad a futuros locatarios o interesados, durante una hora por día, excepto feriados, determinando **EL LOCATARIO** los horarios de visita.-----

DECIMOCUARTA: Para todos los efectos legales, judiciales, extra-judiciales emergentes directa o indirectamente de este Contrato y de la relación locativa prevista en el mismo, **LAS PARTES** se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Neuquén, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder, siendo válidas las notificaciones que se realicen en los domicilios indicados en el presente.-----

De plena conformidad se firma el presente contrato en cuatro (4) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha arriba indicado.-----



[Handwritten signature]
 Dra. GRACIELA M. PÉREZ
 Subsecretaria Legal y Técnica
 Subsecretaría de Gestión y Coordinación
 Municipalidad de Neuquén

ANEXO AINVENTARIORECEPCIÓN

- Un (1) calefactor grande, color gris/crema. Marca EMEGE.

PRIMER PRIVADO (garage)

- Un (1) calefactor chico, color gris/crema. Marca EMEGE.

SEGUNDO PRIVADO (garage)

- Un (1) calefactor chico, color negro, marca VOLCAN.
- Un (1) placard.
- Piso alfombrado.

PRIMER BAÑO

- Un (1) espejo.
- Un (1) juego de grifería de lavatorio, cuadro bañera, bidet e inodoro. Marca MOTTA.
- Un (1) placard.
- Un (1) juego de accesorios de baño completo.

PASILLO A LA COCINA

- Un (1) portero eléctrico. Marca SICA.

COCINA

- Una (1) cocina con cuatro hornallas y horno. Marca ORBIS.
- Un (1) extractor. Marca DURBOU.
- Un (1) bajomesada de madera con tres puertas y cuatro cajones.
- Una (1) alacena de madera con siete (7) puertas.

AL LADO DE LA PUERTA QUE DA AL PATIO

- Un (1) calefactor. Marca EMEGE.

PASILLO DE ATRÁS

- Un (1) calefactor grande, color gris/crema. Marca SPAR.

BOX (da al patio)

- Un (1) calefactor, color gris/crema. Marca EMEGE.

BOX (de atrás)

- Un (1) calefactor color negro, en el pasillo. Marca VOLCAN.
- Un (1) Placard.

SEGUNDO BAÑO

- Un (1) juego de grifería de lavatorio, bidet e inodoro.

AL LADO DE LA PUERTA DEL PATIO INTERNO

- Un (1) termotanque de 50 litros. Marca COPAHUE.
- Un (1) mueble de madera.



[Handwritten signature]
D.S. GRACIELA M. I. PEREZ
Abogada Legal y Técnica
Secretaría de Gestión y Coordinación
Municipalidad de Neuquén