



Municipalidad de Neuquen
SECRETARÍA DE ECONOMÍA Y HACIENDA

RESOLUCION N° **0142**
NEUQUEN, **12 ABR 2006**

VISTO :

El Expediente OE-N° 4490-M-06; y

CONSIDERANDO:

Que en las actuaciones referenciadas el Subsecretario de Acción Social solicita el alquiler del inmueble de calle Sargento Cabral N° 595 de la Ciudad de Neuquén, manifestando que la petición se realiza en el marco de la creación de la Oficina de Empleo, teniendo en cuenta los próximos convenios a suscribirse con el Ministerio de Trabajo y Ministerio de Desarrollo Social de la Nación;

Que señala la importancia de contar con este nuevo local dado que permitirá un mejor acceso y dinamismo para la implementación del Programa Primeros Pasos, que tiene como fin la reinserción de los jóvenes en el mercado laboral;

Que por lo expuesto precedentemente solicita el alquiler del local citado ut-supra por cuanto el valor locatario se ajusta a las características del inmueble en una plaza distorsionada con mucha demanda y pocos inmuebles; a partir del 15 de abril del cte. año y por el término de treinta y seis (36) meses, con un importe mensual de \$ 4.500;

Que corre agregada a las actuaciones ESCRITURA N° 341 Protocolo Principal del local indicado, expedido por la Escribana Herminia F. Marro y Certificado de Cumplimiento Fiscal Municipal del propietario Sr. Gotlip;

Que según PASE N° 263/06 la Dirección de Presupuesto comunica que al gasto se procederá a otorgarle crédito mediante una reestructura presupuestaria próxima a realizarse;

Que es menester dictar la norma legal pertinente; encuadrando la misma en las excepciones del art. 3º) inc. c) de la Ordenanza 7838/97

Por ello:

//..2.-



Hector A. Ardito
Dcción Mpio de Administración,
Compras y Contrataciones
Subsecretaría de Hacienda



//..2.-

EL SECRETARIO DE ECONOMIA Y HACIENDA
Y LA SECRETARIA DE ACCION SOCIAL Y DEPORTE
DE LA MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN
RESUELVE N.º

ARTICULO 1º) **APROBAR** en todas sus partes el Contrato de locación suscrito entre la
----- Municipalidad de Neuquen y el señor CARLOS RUBEN GOTLIP - L.E.
Nº 7.571.839, con fecha 10 de abril de 2006, por el alquiler del inmueble ubicado en
calle Sargento Cabral 595, de la Ciudad de Neuquén, por el término de treinta y seis
meses (36) meses, con un **valor mensual de \$ 4.500,00** (CUATRO MIL
QUINIENTOS), lo que hace un total de \$ 162.000,00 (CIENTO SESENTA Y DOS MIL
PESOS), de acuerdo a lo peticionado por la Subsecretaría de acción Social y lo
expuesto en los considerandos.-

ARTICULO 2º) Por Tesorería previa intervención de la Contaduría Municipal liquídese
----- y páguese el gasto que surja de la presente con cargo a la partida
presupuestaria del Presupuesto de Gastos vigente.-

ARTICULO 3º) REGÍSTRESE, cúmplase de conformidad, dese al Centro de
----- Documentación e Información Municipal y oportunamente
ARCHÍVESE.-

ES COPIA

AH/rar.



[Firma]
H.CTOR A. ARDITO
Decán. Junta de Administración,
Licencias y Contrataciones
Subsecretaría de Hacienda

Fdo. ARTAZA
Fdo. FONFACH

Publicación Boletín Oficial
Municipal N.º <u>1564</u>
Fecha: <u>21, 04, 06</u>



CONTRATO DE LOCACION

En la ciudad de Neuquén, a los 12 días del mes de abril de 2006, entre los Señor Carlos Rubén Gotlip L.E N° 7.571.839; con domicilio en calle E. Perticone N° 685 de la ciudad de Neuquén, por una parte en adelante denominada **EL LOCADOR**; y la **MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE NEUQUEN** representada por el **SECRETARIO DE ECONOMIA Y HACIENDA**, Cr. JOSE LUIS ARTAZA y la **SECRETARIA DE ACCION SOCIAL Y DEPORTE** Sra. YENNY FONFACH domiciliados en Avda. Argentina y Pte. Julio A.Roca de la ciudad de Neuquén, por la otra parte en adelante denominado **EL LOCATARIO**, se convienen en celebrar el presente Contrato de Locación, que se registrá por las siguientes cláusulas:-----

PRIMERA: EL LOCADOR, da en locación a **EL LOCATARIO** y éste recibe en tal carácter y de conformidad el inmueble ubicado en calle Sgto. Cabral N° 595 de la Ciudad de Neuquén, y sobre (1) lote de 10 mts. de frente sobre la calle Jujuy por 20 mts. sobre calle Sgto. Cabral de fondo, encerrando una superficie de 200m2, y que obedece a la siguiente descripción: EN PLANTA BAJA: RECEPCION, ESTAR, COCINA SIN SU AMOBLAMIENTO NI ENSERES, TRES DORMITORIOS-OFICINAS, DOS BAÑOS COMPLETOS, GARAGE Y PATIO CON PARRILLA. EN PLANTA ALTA LOCAL LIBRE DE 100 MTS2 CON OFICINA, ESTAR, COCINA, BAÑO Y DOS OFICINAS CON ENTRADA INDEPENDIENTE PARA CADA PLANTA-----

Todos ellos en perfecto funcionamiento. No se comprobó el funcionamiento de los artefactos eléctricos por falta del servicio, los locales principales no poseen artefactos de iluminación. En caso de detectar desperfectos, al conectar el servicio eléctrico, en la instalación o en los artefactos será a cargo del **EL LOCADOR** su reparación y puesta en funcionamiento. Obligándose **EL LOCATARIO** a restituir el inmueble en las mismas condiciones que lo recibe.-----

SEGUNDA: EL LOCATARIO ocupará y destinará la propiedad objeto de éste contrato única y exclusivamente para el funcionamiento de oficinas, locales o depósito indistintamente, dependientes de la Municipalidad de Neuquén. Está prohibido todo cambio total o parcial de destino, sea que cause o no perjuicio efectivo potencial, material o moral al **LOCADOR**. La violación de ésta 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, ceder y/o transferir total o parcialmente a persona o sociedad alguna, aún cuando **EL LOCATARIO** forme parte de ella, renunciando expresamente al beneficio del artículo 1598 del Código Civil. Asimismo no podrá cederlo en comodato: 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 leyes y ordenanzas vigentes.-----

Cr. JOSE LUIS ARTAZA
Secretario de Economía y Hacienda
Municipalidad de Neuquén

YENNY FONFACH
Secretaria de Acción Social y Deportes
Municipalidad de Neuquén

11..2.



//..2.-

TERCERA: El plazo de duración se establece en el término de treinta y seis (36) meses, comenzando a regir el día quince (15) de Abril del año dos mil seis (15/04/2006), venciendo el (14) de Abril del año dos mil nueve (15/04/2009) **EL LOCATARIO** podrá rescindir el presente contrato una vez transcurridos seis (6) meses de su vigencia, comunicándolo al **LOCADOR** con treinta (30) días de anticipación mediante carta documento., según Ley 23091 artículo 8.-----

CUARTA: El precio de la locación se fija en la suma de PESOS CUATRO MIL QUINIENTOS (\$ 4.500) mensuales, Los alquileres se abonarán en efectivo, por adelantado del uno (01) al quince (15) de cada mes, en la Tesorería del Palacio Municipal. Si los alquileres no fueran abonados en el tiempo, forma y lugar 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 de descuento de documento del Banco de la Provincia del Neuquén por día de atraso en pago del alquiler. **EL LOCADOR** presta su conformidad en forma irrevocable para que se aplique en primer lugar al pago de impuestos, tasas contribuciones y Tribunal de Faltas, del inmueble locado, que adeudare hasta un máximo del 30% del monto mensual de la locación.-----

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, 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, siendo propiedad de **EL LOCADOR** los bienes que se detallan en el inventario que se anexa al presente contrato. Serán por cuenta de **EL LOCATARIO** las reparaciones por desperfectos menores provocados por el uso a partir de los treinta días de la ocupación del inmueble, **EL LOCATARIO** dará inmediatamente cuenta a **EL LOCADOR** de cualquier desperfecto que sufiere la propiedad permitiendo al mismo o a su representante el libre acceso a cualquier dependencia de la propiedad, cuando este 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 partes en conjunto realizarán una inspección a los efectos de determinar las condiciones del mismo y los trabajos de acondicionamiento que resulten necesarios para la restitución del edificio 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 del locatario a cualquiera de las obligaciones estipuladas en éste contrato y especialmente la falta de pago de dos (2) periodos consecutivos de alquiler en el lugar, forma y fechas convenidos, hará incurrir en mora de

//..3.-

Cr. JOSE LUIS ARTAZA
Secretario de Cooperación y Hacienda
Municipalidad de Neuquén

YERMINY FORNARI
Secretario de Cooperación y Hacienda
Municipalidad de Neuquén



//..3.-

pleno derecho al **LOCATARIO**, facultando al **LOCADOR** a promover el desalojo del inmueble y reclamar el pago de daños y perjuicios y el lucro cesante que podrá calcularse sobre el total de la duración que tiene el contrato de haber cumplido cabalmente y el precio convenido de locación.-----

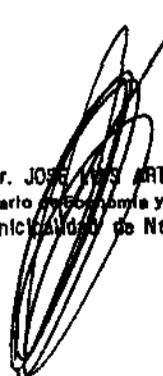
SÉPTIMA: Serán a cargo exclusivo del **LOCATARIO** abonar todos los impuestos, tasas y contribuciones, nacionales, provinciales y/o municipales propios de su actividad y/o uso, menos el inmobiliario, como así también los consumos por los servicios de energía eléctrica, gas y teléfono. Si al **LOCADOR** fuera requerida el pago de las sumas por cualquiera de éstos servicios, podrá solicitar a las empresas respectivas el corte de los mismos, el que será restablecido únicamente a costo del **LOCATARIO** y previo pago de lo adeudado con los recargos que se impongan.-----

OCTAVA: Las partes convienen en forma expresa que el plazo del presente contrato se podrá, existiendo acuerdo de las partes, prorrogar por un período igual a DOCE (12) meses, **CON CANON A CONVENIR**. El hecho de otorgar recibos o de recibir el canon locativo, una vez vencido tal plazo no significa ni prórroga ni tácita reconducción, ni arroja derecho alguno al **LOCATARIO**.-----

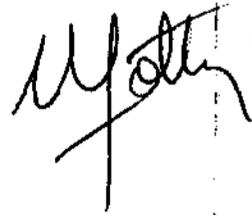
NOVENA: **EL LOCATARIO** no podrá introducir mejoras o reformas sin autorización expresa, previa y por escrito del **LOCADOR**. Cualquier mejora o reforma que se introdujese quedará en el beneficio de la parte **LOCADORA**, sin derecho a indemnización alguna.-----

DECIMA: Se estipula también como cláusula penal que para el caso del vencimiento del plazo de ésta locación, no se restituya el inmueble arrendado, el **LOCATARIO** deberá abonar a partir de dicho vencimiento, sin necesidad extrajudicial alguna y por **EL** transcurso del tiempo, en el domicilio del **LOCADOR**, un importe equivalente al **DOBLE DEL** 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 del **LOCATARIO**. La misma sanción será 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 del **LOCATARIO** pudiendo el **LOCADOR** accionar por vía ejecutiva para su cobro.-----

DECIMA PRIMERA: La propiedad locada queda sujeta al derecho de inspección por parte del **LOCADOR** o de las personas que éste designe al respecto, quedando comprendidas las verificaciones a fin de comprobar el adecuado funcionamiento de tanques, desagües pluviales, cañerías, y/o cualquier otro motivo fundado que así lo requiera.-----


Cr. JOSÉ LUIS ARTAZA
Secretario de Economía y Hacienda
Municipalidad de Neuquén


YENNY FONFACH
Secretaria de Acción Social y Deportes
Municipalidad de Neuquén


//..4



//..4.-

DECIMA SEGUNDA: El Sellado correspondiente a éste contrato será abonado por partes iguales.-----

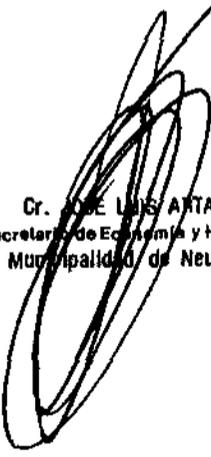
DECIMA TERCERA: A los efectos del fiel cumplimiento del contrato **EL LOCATARIO** entrega al **LOCADOR** la suma de PESOS CUATRO MIL QUINIENTOS (\$ 4.500) en calidad de depósito, quedando entendido que éste importe no podrá ser aplicado al pago del alquiler y no devengará intereses. **EL LOCATARIO** sólo podrá solicitar su reintegro cumplimentado el plazo de tres (3) meses y una vez que haya hecho entrega de la propiedad al **LOCADOR** presentado la totalidad de los recibos de pago de servicios con la lectura de los mismos hasta el día de la efectiva desocupación, o en su defecto libre deuda extendido por las reparticiones correspondientes. Bajo ningún concepto podrá aplicarse este depósito al pago de indemnización que pudiera corresponder al **LOCATARIO** en caso de rescisión del contrato. Esté depósito constituido en garantía será devuelto dentro de los 30 (treinta) días de haber sido entregadas las llaves al **LOCADOR**.-

DECIMA CUARTA: 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 éste contrato o previo por el mismo, **EL LOCATARIO** conviene expresamente que las sumas que tenga que abonar serán determinadas por sentencia judicial.-----

DECIMA QUINTA: 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.-----

Para todos los efectos legales, judiciales, extrajudiciales emergentes directa o indirectamente de éste contrato y de relación locativa prevista en el mismo, las partes se someten a la jurisdicción que 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 contrato.-----

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


Cr. JOSÉ LUIS ANTAZA
Secretario de Economía y Hacienda
Municipalidad de Neuquén


YENNY BONFATTI
Secretaría de Acción Social y Desarrollo
Municipalidad de Neuquén

