

DECRETO N° 0682

NEUQUÉN, 27 MAY 2009

VISTO:

El Expediente OE N° 3171-M-06, la Solicitud N° 27159 -Serie D-, emitida por la Subsecretaría de Gobierno -Secretaría de Gobierno- y el proyecto de decreto elaborado por la Dirección Municipal de Compras y Contrataciones; y

CONSIDERANDO:

Que mediante la solicitud mencionada se gestiona la contratación en alquiler del inmueble ubicado en calle Perito Moreno N° 625 de esta ciudad, donde funcionan las oficinas de las Direcciones de Capacitación Laboral, de Medicina Laboral, de Adicciones, y de Control de Tránsito;

Que obra en las actuaciones nota del señor Secretario de Gobierno, a través de la cual informa que el monto de alquiler corresponde a los valores que se manejan habitualmente en plaza;

Que de acuerdo a lo conversado con el propietario del inmueble, el alquiler mensual durante el primer el año será de \$17.000.-, el segundo año de \$ 20.000.- y el tercer año de \$ 23.000.-, sumando un total de \$ 720.000.-;

Que dicha contratación se deberá encuadrar en lo establecido en la Ordenanza N° 7838, Artículo 3º), Inciso 2 "C";

Que corre agregada a las actuaciones Planilla de Control de Registros -SINCO- con el Preventivo N° 1504;

Que se cuenta con la intervención de los señores Subsecretario de Hacienda y Secretario de Coordinación e Infraestructura a cargo de la Secretaría de Economía;

Por ello:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN

DECRETA:

Artículo 1º) APROBAR el modelo de Contrato de Locación del inmueble ubicado en calle Perito Moreno N° 625 de la ciudad de Neuquén, a suscribir entre la Municipalidad de Neuquén y el señor **ANÍBAL RAMÓN**

GALLEGOS, D.N.I. N° 3.365.041, representado por el señor **RICARDO ANÍBAL GALLEGOS**, D.N.I. N° 13.047.512, por el término de treinta y seis (36) meses, con un valor locativo mensual de **PESOS DIECISIETE MIL (\$ 17.000.-)** por el primer año; **PESOS VEINTE MIL (\$ 20.000.-)** por el segundo año, y **PESOS VEINTITRÉS MIL (\$ 23.000.-)** por el tercer año, siendo el total de la contratación de **PESOS SETECIENTOS VEINTE MIL (\$ 720.000.-)**, con destino al funcionamiento de diferentes dependencias municipales, con encuadre en lo establecido en la Ordenanza N° 7838, Artículo 3º), Inciso 2 "C"; que como Anexo I, forma parte del presente Decreto.-

Artículo 2º) AUTORIZAR a los señores Secretario de Economía, Cr. ----- **CARLOS ALBERTO YANES**, D.N.I. N° 11.266.328; y Secretario de Gobierno, **Dr. MARIANO VICTORIO MANSILLA**, D.N.I. N° 11.266.328, a suscribir el Contrato de Locación cuyo modelo se aprobara precedentemente.-

Artículo 3º) AUTORIZAR a la Subsecretaría de Hacienda -Dirección de ----- Tesorería-, previa intervención de la Contaduría Municipal, a pagar el gasto que surja del presente con cargo a la partida respectiva del Presupuesto de Gastos vigente.-

Artículo 4º) El presente Decreto será refrendado por el señor Secretario de ----- Gobierno; y de Economía.-

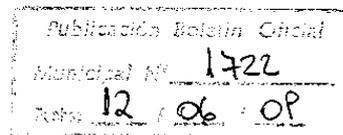
Artículo 5º) REGÍSTRESE, publíquese, cúmplase de conformidad, dese a la ----- Dirección Centro de Documentación e Información y, oportunamente, **ARCHÍVESE**.-
///eb.-

ES COPIA.-



[Handwritten signature]
Dña. ESPERANZA M. PEREZ
Ejecutiva del Comité de Presupuesto
Comité de Coordinación
de Infraestructura
Municipalidad de Neuquén

FDO) FARIZANO
MANSILLA
YANES.-





A N E X O

CONTRATO DE LOCACION

En la ciudad de Neuquén, a los días del mes de Mayo del año dos mil Nueve (...../...../.....), entre el Señor **ANIBAL RAMON GALLEGOS D.N.I. N° 3.365.041**: representado en este acto por el Señor **RICARDO ANIBAL GALLEGOS D.N.I. N° 13.047.512**, con domicilio en calle Avda. Argentina N° 163 Torre II Piso 8° Departamento "A", por una parte en adelante denominada **EL LOCADOR**; y la **MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE NEUQUEN** representada por los Señores Secretario de **Economía Cr. CARLOS ALBERTO YANES DNI N° 11.266.328**, y el Secretario de Gobierno **Dr. MARIANO VICTORIO MANSILLA D.N.I.N° 21.785.451**, domiciliados en Avda. Argentina y Pte. Julio A. Roca de la ciudad de Neuquén, por la otra parte en adelante denominado **LA LOCATARIA**, se convienen en celebrar el presente Contrato de Locación, que se regirá por las siguientes cláusulas:-----

PRIMERA: EL LOCADOR, da en locación a **LA LOCATARIA** y éste recibe en tal carácter y de conformidad el inmueble identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-20-074-7351-0000, ubicado en calle Perito Moreno N° 625 de la Ciudad de Neuquén.-

Los elementos inventariados en el edificio son los que se detallan:

PLANTA BAJA:

Sala de recepción:

4 Plafones de luz.-

2 Calefactores.-

Oficina con baño privado:

1 Plafón de luz.-

1 Calefactor.-

Inodoro.-

Lavatorio.-

Espejo.-

Oficina chica:

1 Plafón de luz.-

1 Calefactor.-

Oficina con mampara:

1 Calefactor.-

2 Baños con inodoros.-

2 Lavaderos.-

1 Kitchenette con mesada y bajo mesada de madera con bacha.-

1 Anafe con 1 hornalla.-

1 Mesa plegable contra la pared.-

Patio:

1 Quincho con churrasquera.-

1 Mesada sin mueble.-

1 Bacha doble.-

1 Calefactor.-

2 Luces.-



Lavandería:

Mesada sin mueble con pileta.-
1 Termotanque de 120 litros.-
1 Placard de 4 puertas sin estantes.-
1 Calefactores.-
2 Plafones.-

Habitación de servicio:

1 Placard de 4 puertas.-
Baño con inodoro, ducha y lavatorio.-
1 Plafón..-

PRIMER PISO:

Cocina:

Mesada con 2 bachas con bajo mesada de madera con cajones y estantes.-
1 Extractor que no funciona.-
1 Placard de 4 puertas con estantes.-
1 Cocina de 4 hornallas Longvic.-
Luces: 3 spots.-

Baño:

Inodoro y bidet.-
Vanitory con espejo, mesada y bacha con mueble de madera.-
1 Termotanque 120 litros.-
Luces 1 spot.-

Living:

1 Calefactor con leños.-
Luces: 2 apliques.-
Barrales.-

Comedor:

1 Calefactor.-
1 Aire acondicionado.-
2 Rieles de luces.-
Barrales.-

SEGUNDO PISO:

Dormitorios:

3 Dormitorios con aire acondicionado y dos apliques de luz cada uno.-
1 Dormitorio sin aire acondicionado y dos apliques de luz.-
2 Placares en cada dormitorio de dos puertas cada uno con estantes y cajonera.-

Baños:

2 Baños con inodoro, bidet, bañadera, lavatorio con spot.-
2 Vanitorys con mesada y bacha, mueble de madera y espejo.-
1 Placard con dos puertas y luces con dos tulipas de dos focos. en ambos baños.-

Pasillos:

[Faint, illegible text or signature]



4 Tulipas de dos focos.-
2 Calefactores.-

TERCER PISO:

Depósito de agua:

1 Tortuga de luz.-
2 Tanques de mil litros cada uno.-

Escaleras:

3 Tulipas de dos focos.-

Garage:

1 Cisterna con bomba, motor y tanque.-

Todos en perfecto funcionamiento. Obligándose **LA LOCATARIA** a restituir el inmueble en las mismas condiciones que lo recibe.-----

SEGUNDA: **LA LOCATARIA** 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. **LA LOCATARIA** no podrá sublocar, ceder y/o transferir total o parcialmente a persona o sociedad alguna, aún cuando **LA LOCATARIA** 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.-----

TERCERA: El plazo de duración se establece en el término de **TREINTA Y SEIS (36)** meses, comenzando a regir el día **22 de Marzo del año dos mil Nueve (22/03/2.009)**, venciendo el **22 de Marzo del dos mil Doce (22/03/2.012)**. **LA LOCATARIA** 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.-----

CUARTA: El precio de la locación se fija en la suma:

- **PESOS DIECISIETE MIL (\$ 17.000,00) mensuales para el período 22/03/2.009 al 22/03/2.010.-**
- **PESOS VEINTE MIL (\$ 20.000,00) mensuales para el período 22/03/2.010 al 22/03/2.011.-**
- **PESOS VEINTITRÉS MIL (\$ 23.000,00) mensuales para el período 22/03/2011 al 22/03/2.012.-**

Los alquileres se abonarán en efectivo, por adelantado del uno (01) al diez (10) de cada mes. en la Tesorería del Palacio Municipal. Si los alquileres no fueran abonados en el tiempo, forma y lugar pactados, **LA LOCATARIA**, 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.-----

QUINTA: **LA LOCATARIA** 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 del **LOCADOR** los bienes detallados en la Cláusula Primera del presente contrato. Serán por cuenta de **LA LOCATARIA** las reparaciones por desperfectos menores provocados por el uso a partir de los treinta días de la ocupación del inmueble. **LA LOCATARIA** dará inmediatamente cuenta a **EL LOCADOR** de cualquier desperfecto que sufre 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 **LA LOCATARIA** 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.-----

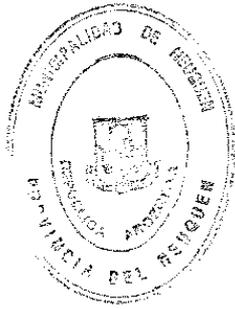
SIXTA: El incumplimiento por parte del locatario a cualquiera de las obligaciones estipuladas en éste contrato y especialmente la falta de pago de dos (2) periodos consecutivos de alquiler en el lugar, forma y fechas convenidos, hará incurrir en mora de pleno derecho a **LA LOCATARIA**, facultando al **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.-----

SEPTIMA: Serán a cargo exclusivo de **LA LOCATARIA** 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 agua, energía eléctrica, gas y teléfono. Si al **LOCADOR** le fuera requerido el pago de las sumas por cualquiera de éstos servicios, podrá solicitar a las empresas respectivas el corte de los mismos, el que será reestablecido únicamente a costo de **LA LOCATARIA** 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 periodo igual de treinta y seis (36) meses. 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 de uso alguno a **LA LOCATARIA**.-----

NOVENA: **LA LOCATARIA** 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 del **LOCADOR**, sin derecho a indemnización alguna.-----

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

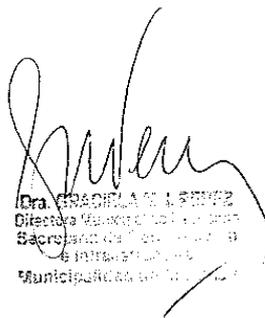
DECIMA PRIMERA: La propiedad locada queda sujeta al derecho de inspección por parte del **LOCADOR** o de las personas que éste designe al respecto, quedando comprendidas las verificaciones a fin de comprobar el adecuado funcionamiento de tanques, desagües pluviales, cañerías, y/o cualquier otro motivo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

DECIMA SEGUNDA: El sellado fiscal que corresponda abonar por el presente contrato de locación serán abonados en partes iguales.-----

DECIMA TERCERA: 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 **LA LOCATARIA** 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 de los Tribunales ordinarios de la Ciudad de Neuquén, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder, siendo válidas las ejemplares es que se realicen en los domicilios indicados en el presente contrato.-----

De plena conformidad se firma el presente contrato en tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha arriba indicado.-----


Dra. GABRIELA A. GÓMEZ
Directora Municipal de Locaciones
Secretaría de Locaciones y
Municipalidad de Neuquén