



DOCUMENTO PUBLICO para ser consultado  
exclusivamente en la Dirección de Digesto  
Municipal, Archivo y Biblioteca.-

**DECRETO N° 1209**  
**NEUQUÉN, 14 JUL 1994**

**VISTO:**

La Actuación Administrativa Simple Orden N° 1666-M-94 MESE. en fotocopia hasta fs. 7, actuaciones por las cuales se tramitó la contratación de la locación del inmueble sito en calle Belgrano N° 175, P.B. UF.03 con destino a la División Fiscalización dependiente de la Dirección General de Recaudaciones (Expediente N° 8311-M-90); y

**CONSIDERANDO:**

Que dicha locación fue aprobada por Ordenanza N° 4798/91, habiendo vencido el contrato el 31 de diciembre de 1993;

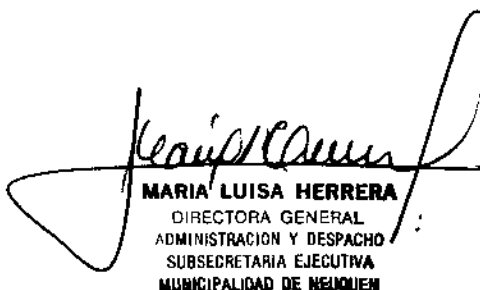
Que la Dirección Contaduría informó mediante Actuación Administrativa Simple Orden N° 1666-M-93 MESE. el vencimiento del mencionado contrato, habiéndose optado por no renovar el mismo;

Que con posterioridad y en razón de no contar con espacio físico dentro de la estructura edilicia del Municipio para ubicar al personal dependiente de la División Fiscalización, se resolvió seguir locando el mismo inmueble, para lo cual se requirió de la inmobiliaria Portanko, Hernandez Hnos. la suscripción de un nuevo contrato en las mismas condiciones y precios que las establecidas en el contrato aprobado por Ordenanza N° 4798/91;

Que la mencionada Inmobiliaria accedió a la suscripción de un nuevo contrato en las mismas condiciones y precios vigentes en el anterior, acompañando un proyecto de contrato que luce a fs. 23/25, motivo por el cual la Secretaría de Hacienda y Presupuesto solicita el dictado de la norma legal pertinente aprobando el mismo ad-referéndum del Honorable Concejo Deliberante;

Que la mencionada contratación se encuentra encuadrada en lo previsto en el Inciso j) del Artículo 50° de la Ley 53;

Que a fs. 20 la Dirección de Contaduría, mediante Nota N° ///  
///...2°

  
**MARIA LUISA HERRERA**  
DIRECTORA GENERAL  
ADMINISTRACION Y DESPACHO  
SUBSECRETARIA EJECUTIVA  
MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN



///...2º

75/94, eleva para su aprobación proyectos de decreto y de contrato de locación;

Que a fs. 26 el señor Subsecretario Ejecutivo, mediante Pase N° 3574/94 MESE., remite lo actuado a la Dirección General de Asesoría Legal para su dictamen;

Que a fs. 27 se expide la Dirección General de Asesoría Legal a través del Dictamen N° 466/94, manifestando que el proyecto de decreto obrante a fs. 2 y contrato de locación de fs. 23/24 y 25, están realizados conforme a derecho, no existiendo observaciones legales que formular;

Que a igual foja la Subsecretaría Ejecutiva, por Pase N° 3801/94, dispone la confección del decreto correspondiente;

Por ello:

#### LA INTENDENTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN


#### DECRETA:

Artículo 1º) **APRUÉBASE** el Contrato de Locación de alquiler del local ubicado ----- en la calle Belgrano N° 175, P.B. UF.03 de esta ciudad, suscripto entre esta comuna y el señor **SERGIO RENATO DOVIO**, D.N.I. N° 11.640.922, por el término de tres años a partir del 01 de enero de 1994, hasta el 31 de diciembre de 1996, para el funcionamiento de la División Fiscalización dependiente de la Dirección General de Recaudaciones.-

Artículo 2º) La aprobación del Contrato de Locación al que se refiere el Artículo ----- 1º), es ad-referéndum del Honorable Concejo Deliberante.-

Artículo 3º) Tomen conocimiento de lo dispuesto precedentemente las áreas ----- pertinentes de la Secretaría de Hacienda y Presupuesto y hágase ///

///...3º

  
**MARIA LUISA HERRERA**  
DIRECTORA GENERAL  
ADMINISTRACION Y DESPACHO  
SUBSECRETARIA EJECUTIVA  
MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN

///...3º

entrega de una copia del Contrato al señor SERGIO RENATO DOVIO.-

Artículo 4º) El presente Decreto será refrendado por el señor Secretario  
----- Ejecutivo y la señora Secretaria de Hacienda y Presupuesto.-

Artículo 5º) Regístrese, cúmplase de conformidad, dése al Digesto Municipal, al  
----- Boletín Oficial Municipal y oportunamente ARCHÍVESE.-

///eaa.

ES COPIA

FDO)

KLOOSTERMAN  
HUMAR  
GARRE



  
**MARIA LUISA HERRERA**  
DIRECTORA GENERAL  
ADMINISTRACION Y DESPACHO  
SUBSECRETARIA EJECUTIVA  
MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN

## CONTRATO DE LOCACIÓN

- - - - Entre la MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE NEUQUEN, con domicilio legal en Avenida Argentina N° 310, representada en este acto por la señora Intendente Municipal doña **DERLIS HEBE KLOOSTERMAN**, argentina, casada, L.C. N° 2.045.714, con cargo que inviste y justifica con el Acta Acuerdo N° 17 de la Junta Electoral de la Provincia del Neuquén y con Acta de Posesión del Cargo que lleva el N° 15 de fecha 10 de diciembre de 1991 y la señora Secretaria de Hacienda y Presupuesto **PROF. TELMA FORGIONE de GARRE**, en adelante **EL LOCATARIO** por una parte y el señor **SERGIO RENATO DOVIO**, D.N.I. N° 11.640.922, con domicilio en calle San Martín N° 277 de la ciudad de Neuquén Capital, por la otra parte y en adelante **EL LOCADOR**, convienen en celebrar el presente Contrato de Locación que se registrá por las siguientes cláusulas y condiciones:-----

**PRIMERA:** **EL LOCADOR**, en su carácter de propietario, cede en locación al **LOCATARIO**, la propiedad ubicada en la calle Manuel Belgrano N° 175 planta baja, Oficina 3: compuesta por una oficina de dos (2) ambientes, con baño y kitchenet. Todo lo cual el **LOCATARIO** acepta de conformidad en el estado en que se encuentra. Se deja constancia que los elementos, accesorios incorporados separables, son de propiedad del **LOCADOR**, conforme al presente detalle: artefactos de baño, un (1) calefactor Impopar 2.500 calorías, tiro balanceado, un (1) calefactor Novotermic de 6000 calorías, anafe Alymo una (1) hornalla, mesada de granito con bacha, cortinas una (1) grande y una (1) chica, tres (3) tubos fluorescentes, dos (2) plafones.-----

**SEGUNDA:** **EL LOCATARIO** ocupará y destinará la propiedad objeto de este contrato única y exclusivamente para local comercial. 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 esta prohibición de cambio de destino, es causal automática de desalojo y la locación no rehabilitada por el posterior cese de dicha violación. **EL LOCATARIO** no podrá sub-locar, 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: dar remates, introducir inflamables o realizar instalaciones en contra de la seguridad del edificio, fijar carteles o letreros publicitarios. Es condición expresa la observancia estricta del orden, moral e higiene exigida por leyes y ordenanzas vigentes.-----

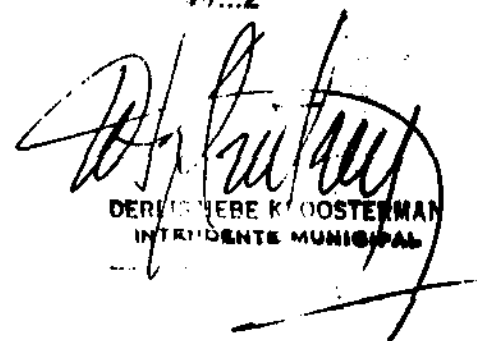
**TERCERA:** El plazo de duración se establece en el término de treinta y seis (36) meses, comenzando a regir el 01 de enero de 1994.-----

**CUARTA:** El precio de la locación se fija en la suma de **PESOS TRESCIENTOS OCHENTA ( \$ 380,00) mensuales**, los alquileres se //

///...2°

  
TELMA FORGIONE DE GARRE  
SECRETARIA DE HACIENDA  
Y PRESUPUESTO

  
MONTANO HECCHI  
INTENDENTE MUNICIPAL

  
DERLIS HEBE KLOOSTERMAN  
INTENDENTE MUNICIPAL

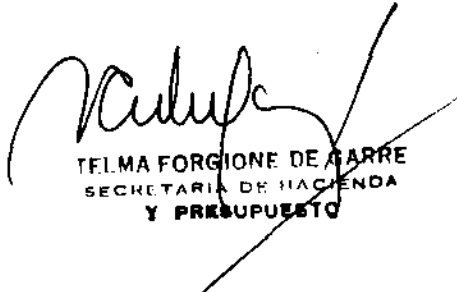
///...2°

abonarán en efectivo, por adelantado y a la orden de HERNANDEZ JULIO y/o HERNANDEZ CARLOS, o a quien en el futuro el locador indique, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, en la Dirección de Tesorería sita en el Palacio Municipal. Para el supuesto caso de quedar sin efecto la ley de convertibilidad los alquileres futuros serán ajustados por el índice de precios al consumidor. 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.

QUINTA: EL LOCATARIO recibe el inmueble totalmente desocupado y en perfectas condiciones de uso y conservación, con todos sus muebles, herrajes, llaves y demás accesorios en condiciones, obligándose a mantener y devolver el inmueble en las mismas condiciones a la terminación del contrato, sea por expiración de sus tiempos o por cualquier otra causa. La obligación referida no sólo recae sobre la propiedad propiamente dicha, sino también respecto de los enseres y artefactos existentes, siendo por cuenta del locatario todas las reparaciones que sean consecuencia del uso normal de la unidad, así como otra provocada por culpa o negligencia. Serán también a cargo del inquilino, la observancia y cumplimiento de las leyes, ordenanzas y reglamentaciones dictadas o que se dicten referentes al destino del inmueble locado, como así también los gastos de conservación, pintura, arreglos o reconstrucción de lo dañado y en general de todos los desperfectos, roturas y daños que sufra el inmueble, a excepción de las ocasionadas por causas externas al inmueble. EL LOCATARIO contratará un seguro general de incendios sobre la totalidad de la propiedad.

SEXTA: El incumplimiento por parte del locatario a cualquiera de las obligaciones estipuladas en este contrato y especialmente la falta de pago de dos periodos consecutivos de alquiler en el lugar, forma y fechas convenidos, hará incurrir en mora de pleno derecho al locatario, facultando al locador a promover el desalojo del inmueble y reclamar el pago de los daños y perjuicios y el lucro cesante que podrá calcularse sobre el total de la duración que tiene el contrato de haberse cumplido cabalmente y el precio convenido de locación. Se establece asimismo que el atraso en el pago de los cánones locativos significará igualmente mora automática y por cada día que

///...3°

  
TELMA FORGIONE DE GARRE  
SECRETARIA DE HACIENDA  
Y PRESUPUESTO

  
MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN

  
DERIO HERBE NI OSTERMAN  
INDEPENDIENTE MUNICIPAL

///...3°

transcurra sin hacerse efectivo devengará un interés punitivo igual al cobrado por el Banco de la Provincia del Neuquén para girar en descubierto, pudiendo el locador rechazar el pago que no contenga ese interés.


**SÉPTIMA:** En caso que, por cualquier razón, hubiese demora en la devolución del inmueble locado, EL LOCATARIO deberá abonar en concepto de multa y por cada día de retardo, hasta que se efectúe la entrega del bien en las condiciones estipuladas, una suma equivalente al 10% (diez por ciento) del importe mensual que rija en ese momento. Esta cláusula penal será de aplicación, sin perjuicio del derecho del locador de percibir el importe íntegro de los alquileres que se vayan devengando, los que deberán abonarse en todos los casos por mes íntegro. No obstante lo expuesto se deja a salvo el derecho del locador a iniciar las acciones judiciales por desalojo, daños y perjuicio.

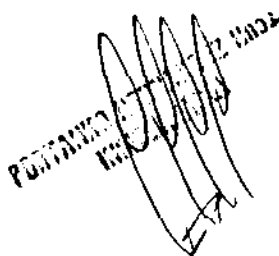
**OCTAVA:** Las partes convienen en forma expresa que el plazo del presente contrato es improrrogable por causa alguna. El hecho de otorgar recibos o de recibir el canon locativo, una vez vencido tal plazo no significa ni prórroga ni tácita reconducción, ni arroja derecho alguno al locatario, sobre el inmueble que ocupa. Si al entregar las llaves de lo alquilado, se comprobare la existencia de desperfectos de los cuales fuera responsable el locatario quedará obligado a hacer la reparación de los mismos en su totalidad.

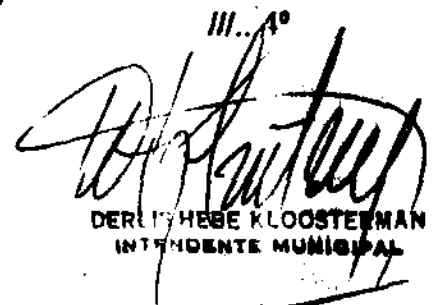
**NOVENA:** EL LOCATARIO no podrá introducir mejoras o reformas sin autorización expresa, previa y por escrita del Locador. Cualquier mejora o reforma que se introdujese quedará en el beneficio del locador, sin derecho a indemnización alguna.

**DÉCIMA:** Los depósitos y gastos de conexión de los servicios de agua corriente, electricidad, gas y teléfono, pago de los mencionados servicios y gastos de mantenimiento, roturas y gastos de desperfectos del inmueble, instalaciones y/o implementos locados, por el buen uso serán todos por cuenta exclusiva del locatario. Si en razón del destino dado al inmueble por el locatario, o por cualquier otra causa, surgieran aumentos en los ya existentes que directamente graven la cosa locada y/o su renta, serán todos por cuenta exclusiva del locatario. Todas las erogaciones por estos conceptos que realice o pague el locador, serán siempre por cuenta del locatario, obligándose éste a reintegrarle el importe a la presentación de los comprobantes respectivos o cuando se le comunique en forma fehaciente los importes y conceptos a reintegrar, cuyo pago no deberá sobrepasar el inmediato vencimiento de pago de alquileres, según lo pactado en el presente contrato.

**DÉCIMA PRIMERA:** La propiedad locada queda sujeta al derecho de

  
TELMA FORGONE DE GARRE  
SECRETARIA DE HACIENDA  
Y PRESUPUESTO

  
PROVINCIA DEL NEUQUEN  
MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN

///...1°  
  
DERLY HEBE KLOOSTERMAN  
INTENDENTE MUNICIPAL

///...4°

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 descargas pluviales, cañerías, y/o cualquier otro motivo fundado que así lo requiera.


**DÉCIMA SEGUNDA:** Los gastos comunes que corresponden al personal de limpieza y mantenimiento, artículos de limpieza, gastos de electricidad de los lugares comunes, administración, reposición de elementos y todo otro gasto que sufiere será abonado por EL LOCATARIO, en la parte proporcional que le correspondiere a la unidad que ocupa. El pago de estas expensas ordinarias, si las hubiere, se hará efectivo del 1 al 5 de cada mes, aplicándose en caso contrario una multa diaria del 1% (uno por ciento). Deberá pagar el impuesto retributivo y el consumo del agua (EPAS).

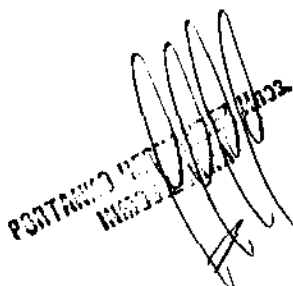
**DÉCIMA TERCERA:** Para el caso de diferendo judicial o extrajudicial por desalojo, falta de pago de alquileres, accesorios, desperfectos, cánones diarios por ocupación extemporánea o cualquier otro evento emergente de este contrato o previsto por el mismo, el locatario conviene expresamente que las sumas que tenga que abonar serán determinadas por sentencia judicial.

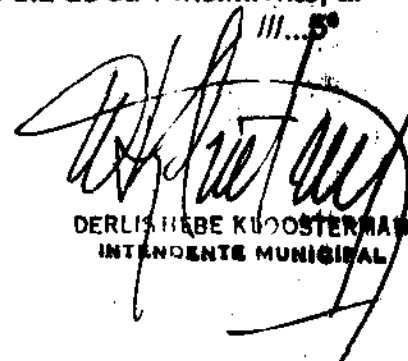
**DÉCIMA CUARTA:** El cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones legales y contractuales del locatario hasta el momento de la recepción de conformidad y por escrito del bien, como así también todo otro daño o responsabilidad locativa quedan afianzadas por la suma de PESOS TRESCIENTOS OCHENTA (\$ 380,00), el locatario deja esta suma en depósito que no podrá ser aplicada a alquileres caldos o pendientes, no devengará interés pero será indexada de la misma manera que el monto de los alquileres. La devolución del depósito al locatario operará una vez que el inmueble alquilado se encuentre totalmente desocupado, entregadas sus llaves y aceptadas de conformidad por el locador y no exista deuda pendiente por ningún concepto.

**DÉCIMA 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.

**DÉCIMA SEXTA:** Se deja constancia que en el inmueble locado funciona el abonado telefónico 35067, propiedad del Locador, quien autoriza su uso al Locatario el cual se hace cargo de todas las facturas y otros costos que surgieran por su uso. EL LOCATARIO deberá presentar y entregar los recibos de pago originales debidamente abonados el día de su vencimiento, al

  
FELMA FORGONE DE GARRE  
SECRETARIA DE HACIENDA  
Y PRESUPUESTO

  
CONTRATO DE ALQUILER  
NÚMERO 17/2002

///...5°  
  
DERLIS HEBE KUROSTERNAN  
INTENDENTE MUNICIPAL

///...5°

**LOCADOR** o a quién éste así lo designe, si no lo hiciere el locador podrá retirar o suspender el servicio. Para el caso que, por causa imputable al Locatario el servicio fuese interrumpido o retirada de la línea telefónica, **EL LOCATARIO** deberá abonar al **LOCADOR**, en concepto de penalidad e indemnización, la cantidad Dólares billetes Estadounidenses: **DOS MIL QUINIENTOS (U\$S 2.500.-)**. Serán a total cargo del **LOCATARIO** los pagos facturados por Telefónica de Argentina S.A. como ser abono, llamadas excedentes, al exterior, etc.

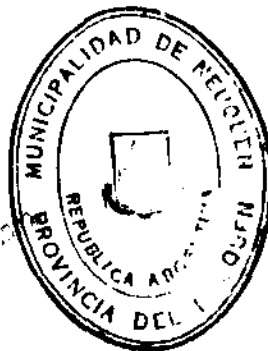
**DÉCIMA SEPTIMA:** El pago de la comisión equivalente al 5% del valor del contrato, será por partes del **LOCATARIO** quien deberá abonarla a **PORTANKO-HERNANDEZ HNOS. INMOBILIARIA** a la orden de **Hernández Julio y/o Hernández Carlos**.

**DÉCIMA OCTAVA:** Tratándose de una locación de características excepcionales por cuanto el presente se suscribe ad-referéndum del Honorable Concejo Deliberante, por encuadrarse dentro de lo establecido en el Artículo 50°) Inciso j) de la Ley N° 53, no generando derechos a reclamos o indemnización alguna por parte del Locador hasta la efectiva ratificación, se establece que el sólo efecto del cómputo del plazo contractual registrá como fecha de iniciación de la locación 01-01-94.

Para todos los efectos legales, judiciales, extrajudiciales emergentes directa o indirectamente de este 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 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 sólo efecto, en la ciudad de Neuquén, a los 13 días del mes de Julio de mil novecientos noventa y cuatro.

  
TELMA FORGONE DE GARRE  
SECRETARIA DE HACIENDA  
Y PRESUPUESTO



  
DERLY HEBE KLOOSTERMAN  
INTENDENTE MUNICIPAL