

## **PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES**

### **LOCACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A LA SUBDELEGACIÓN DE COLONIA BOMBAL**

#### **Artículo 1º.-Objeto**

El presente llamado tiene por objeto la locación de un inmueble destinado a un área administrativa de la Municipalidad de Maipú, por el término de 3 años, en un todo de acuerdo con los términos del presente Pliego de condiciones particulares y generales y sus anexos.-

#### **Artículo 2º.-Ubicación del inmueble**

Según lo establecido en la Planilla de Cotización adjunta.-

#### **Artículo 3º.-Características Generales del inmueble**

Construcción antisísmica en buen estado de conservación, con todos los servicios, preferentemente en planta baja. El inmueble a ofrecer debe reunir las necesarias condiciones de higiene, estar independizado de sus linderos, presentar absoluta seguridad general y contar con los siguientes servicios básicos:

- a) Agua Potable.-
- b) Energía eléctrica: Reglamentaria, con puesta a tierra.-
- c) Gas natural: la misma debe ser reglamentaria tanto para la calefacción como para la cocina, contando con la cantidad de bocas de conexión de artefactos suficientes para calefaccionar el edificio completamente.-
- d) Instalación sanitaria de cloacas y/o pozo absorbente.-

#### **Artículo 4º.-Características Constructivas**

El oferente deberá completar la declaración jurada de características del inmueble ofrecido que se encuentra en el Anexo II del presente pliego.-

#### **Artículo 5º.-Refacciones y/o acondicionamiento del inmueble**

Si en el inmueble ofrecido fuere necesaria ejecutar obras de adaptación, ampliación o refacción en cumplimiento de lo solicitado en el presente pliego, el propietario deberá aclarar en la propuesta, el término dentro del cual se compromete a realizarlas, conforme lo acordado por la inspección, a partir de la firma del contrato o de su aprobación por la autoridad competente en su caso.-

El incumplimiento en la ejecución de dichos trabajos, dará lugar a que el locatario previa notificación fehaciente al locador, contrate con terceros su realización o los haga por su administración descontando su precio de los futuros pagos que en concepto de arriendo deba efectuar, debiendo además dar curso administrativo correspondiente a los fines de la aplicación de las sanciones y multas que puedan corresponder.-

---

Firma del Proponente

#### **Artículo 6º.-Presentación de las Ofertas y Modalidad de Adjudicación**

Las ofertas de los inmuebles deberán presentarse de acuerdo a lo establecido en los Pliegos de condiciones. Se aclara que el destino es tentativo y será seleccionado por el área técnica.-

#### **Artículo 7º.-Documentación del inmueble a presentar:**

- a) Copia certificada del Título de propiedad.-
- b) Documentación complementaria y aclaratoria pertinente a efectos de brindar mayor claridad respecto del inmueble ofrecido, sin perjuicio de las inspecciones que oportunamente puedan requerirse.-
- c) Documentación donde el oferente acredite las condiciones de dominio del inmueble y la existencia de todo tipo de gravámenes que afecten el bien o a sus titulares, mediante los correspondientes certificados expedidos por el Registro de la Propiedad Raíz, vigentes a la fecha de la firma del contrato. Si se tratase de un condominio, quien presente la oferta deberá acreditar su condición de administrador mediante declaración jurada, de acuerdo a lo establecido en los Art. 1869 y sgtes del Código Civil.-
- d) El oferente debe manifestar mediante declaración jurada o certificados de libre deuda expedido por los organismos correspondientes, la inexistencia de deudas por impuestos, tasas, contribuciones municipales, provinciales y/o nacionales; expensas comunes y/o extraordinarias. De estar acogido a moratoria o plan de pago, se deberá detallar el total adeudado, la cantidad de cuotas con su fecha de vencimiento como así también las cuotas pagas a la fecha.-
- e) Una copia de los planos de arquitectura y/o estructura resistente, de instalaciones eléctricas, sanitarias y de gas conformes a obra y aprobados por el Municipio.-
- f) Una copia del plano de mensura aprobado por la Dirección de Catastro de la Provincia.-
- g) Certificado de gasista matriculado que certifique la habilitación de gas del inmueble.-

#### **Artículo 8º.-Cotización**

Cotizar el monto total para el término requerido como plazo de vigencia del contrato, pudiendo discriminar la pretensión monetaria mensual.

Las cotizaciones deberán realizarse en la planilla adjunta como Anexo I, expresándose la cantidad total en números y letras. La oferta deberá ser expresada en pesos argentinos.-

Se hace notar que de acuerdo a lo dispuesto por la Ley de IVA Nº 20631 y sus modificatorias en su título II (artículo 7 inc. 22): se encuentran exentas de IVA, las locaciones de inmuebles cuyo locatario sea el Estado Nacional, Provincias o Municipalidades. **Razón por la cual no corresponde discriminar el IVA en la cotización, debiendo cotizar un único valor final terminado.**-

Si el total consignado para el renglón no corresponde al precio unitario, se tomará este último como precio cotizado.-

---

Firma del Proponente

Teniendo en cuenta lo dispuesto por la Ley de Administración Financiera N° 8706 en su Título III y su Decreto Reglamentario N° 1000/2015 en su Art. 145: **el Estado no reconoce comisiones por la intervención de intermediarios, tampoco constituirá depósito de garantía, ni eximirá al adjudicatario del pago de su correspondiente parte del impuesto al sello.-**

#### **Artículo 9º.-Plazo Contractual**

Plazo del contrato de locación será de 36 meses contados desde el 01/10/2021 hasta el 30/09/2024.-

#### **Artículo 10º.-Prórroga**

Para el caso de que se encuentre expresamente contemplada la opción de prórroga y el oferente no haya consignado valor para este período, se tomará como canon para la misma el indicado para el último año de contrato.-

#### **Artículo 11º.-Inspección y Preadjudicación**

Previamente a la adjudicación los proponentes deberán permitir que el inmueble ofrecido sea convenientemente inspeccionado por la autoridad que corresponda, a efectos de corroborar los datos consignados en la propuesta y la razonabilidad del canon requerido debiendo adjuntar el informe correspondiente previo a la adjudicación.-

En el caso de que en dicha inspección surjan modificaciones o refacciones necesarias para poder habilitar el inmueble, se comunicará al proponente a efectos de proceder conforme a lo determinado por el Artículo 3º del presente pliego.-

Si el propietario se negare a efectuar dichas obras la propuesta será rechazada sin que por ello el proponente pueda reclamar indemnización o efectuar reclamación alguna.-

#### **Artículo 12º.-Firma del contrato**

Se realizará dentro de los diez (10) días de recibida la notificación del Decreto de adjudicación. A partir de la suscripción del contrato comenzará a regir el plazo para la ejecución de los trabajos a cargo del locador.-

#### **Artículo 13º.-Inicio de la locación**

Se dará inicio a la locación una vez firmado el Contrato de Locación y las Actas que lo integran según se detalla:

- a) Acta Constancia de Libre Deuda (ANEXO III).-
- b) Acta de Inventario (ANEXO IV): en ella se detallará el contenido del inmueble con los elementos y artefactos que contenga y/o los arreglos que deberán afectuarse de común acuerdo entre locador y locatario. Los mismos quedarán a cargo del locatario. Durante el periodo comprendido entre la firma del contrato y el Acta de posesión, el propietario

---

Firma del Proponente

deberá facilitar el acceso del Municipio a los efectos de realizar inspecciones y relevamientos necesarios, según lo estipulado en el presente pliego.-

- c) Acta de Posesión del inmueble y Entrega de llaves (ANEXO V): En el caso que el locador tenga que realizar trabajos de refacción y/o acondicionamiento, una vez concluidos los mismos se procederá a labrar dicha Acta con la constancia del estado de entrega del inmueble. El Acta será firmada por las áreas técnicas y el locador. En ese momento se realizará la entrega de llaves.
- d) Acta de Finalización de la Locación: Culminado el plazo de contratación se deberá labrar un acta en el que conste el estado de conservación, inventario completo de las instalaciones como así también los artefactos y demás mobiliario con las que se entregó el inmueble.-

#### **Artículo 14º.-Vicios ocultos**

Este Municipio no será responsable de los vicios ocultos que registre el edificio y que causen perjuicios para sí o para terceros durante el período contractual de alquiler.-

#### **Artículo 15º.-Pago del Canón**

La facturación será en forma mensual a mes vencido. La factura deberá cumplir los requisitos requeridos por AFIP y ATM. Solo se admitirán facturas o recibos tipo B o C. En todos los casos el canón comenzará a devengarse a partir de la fecha del Acta de Posesión y Entrega de llaves.-

#### **Artículo 16º.-Tasas, Contribuciones, Impuestos o Gravámenes**

Las contribuciones, impuestos o gravámenes de cualquier naturaleza existentes o a crearse, estarán a cargo del locador y los servicios a utilizar por cuenta del locatario.-

#### **Artículo 17º.-Rescisión**

La Municipalidad de Maipú podrá rescindir el contrato de locación unilateralmente sin derecho a reclamo ni indemnización alguna por parte del propietario, en cualquier momento. La voluntad de rescindir deberá ser comunicada por este Municipio por medio fehaciente con una anticipación mínima de treinta (30) días corridos.-

#### **Artículo 18º.-Conformidad**

El solo hecho de cotizar y firmar el presente pliego de Condiciones lleva implícita la conformidad a las cláusulas precedentes, con la declaración expresa que las conoce y las acepta en todas sus partes y que cualquier modificación, sustitución, alternación o condiciones que consignent los oferentes en la formulación de sus cotizaciones que estén en pugna con las cláusulas establecidas en este "Pliego de Condiciones Particulares" serán de ningún valor ni efecto, subsistiendo éstas en la forma establecido, según convenga o no a los intereses del Estado.-

## **ANEXO II**

### **Declaración Jurada de Características Constructivas**

Ubicación del Inmueble:.....-

Cantidad de Ambientes y dimensiones de los  
mismos:.....

Techos de: ..... Pisos de: .....

Cimiento de:..... Muros de: .....

Pintura de: ..... Carpintería de: .....

Seguridad con la que cuenta: .....

Servicios con los que cuenta: .....

.....

.....

M2 del terreno total: .....

M2 de superficie cubierta:.....

M2 de terreno libre de sup. Cubierta: .....

Fecha de entrega del inmueble ocupado:.....

---

Firma del Proponente

### ANEXO III

#### ACTA DE CONSTANCIA DE LIBRE DEUDA

Entre.....en su carácter de LOCADOR del inmueble sito en.....y la Municipalidad de Maipú, representada en este acto por.....en su carácter de LOCATARIA del mismo, convienen en labrar el presente Acta, con la total conformidad de ambas partes, dejando constancia de:

- a) Los pagos de las últimas facturas por servicios imputables a la locadora:

Servicio	Nº Factura, monto y Fecha de pago

- b) En el caso que hubiera facturas pendientes de pago o alguna obligación incumplida total o parcialmente, se estipula que "La Locadora" tendrá un plazo de 90 días para la regularización de las deudas. De haberse acogido o acogerse a una moratorio o plan de pago deberá presentar conjuntamente con la factura el comprobante de pago correspondiente.-

En la Ciudad de Maipú a los.....días del mes de..... de 2021, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.-----

\_\_\_\_\_  
Firma del Proponente

## ANEXO IV

### ACTA INVENTARIO

Entre.....en su carácter de LOCADOR del inmueble sito en.....y la Municipalidad de Maipú, representada en este acto por.....en su carácter de LOCATARIA del mismo, convienen en labrar la presente Acta INVENTARIO, y con la total conformidad de ambas partes, dejando constancia de la existencia de los bienes que se encuentran e integran el inmueble locado, según el siguiente detalle:

Bien	Condición en la que se encuentra

Al momento de la desocupación del inmueble, los bienes detallados deberán ser reintegrados a LA LOCADORA en el mismo estado de conservación en que se encuentran a la fecha de la firma del presente, sin perjuicio del normal desgaste producido por su uso y transcurso el tiempo.

**- Observaciones (Arreglos o mejoras a realizar por el adjudicatario):**

.....  
 .....  
 .....  
 .....

En la Ciudad de Maipú a los.....días del mes de .....de 2021, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.-----

\_\_\_\_\_  
Firma del Proponente

## **ANEXO V**

### **ACTA DE POSESIÓN Y ENTREGA DE LLAVES**

Entre.....en su carácter de LOCADOR del inmueble sito en.....y la Municipalidad de Maipú representada en este acto por.....en su carácter de LOCATARIA del mismo, convienen en labrar el presente Acta de Estado de Inmueble y Ocupación y con la total conformidad de ambas partes, dejando constancia de la existencia de los bienes que se encuentran e integran el inmueble locado, según el detalle del Anexo IV Acta inventario.-

#### **Estado del Inmueble:**

(Si hubo Observaciones en el Anexo IV Acta Inventario)

"Se ha cumplimentado a entera satisfacción de la Municipalidad de Maipú las mejoras observadas en el Anexo IV Acta Inventario"

(Si no hubo Observaciones)

"El Inmueble cumple con lo requerido"

Se hace entrega en este acto de las llaves del inmueble objeto del contrato y de su posesión a total satisfacción de "LA LOCATARIA".-

En la Ciudad de Maipú a los.....días del mes de..... de 2021, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.-

---

Firma del Proponente





**3.2 SUBARRIENDO:** EL LOCATARIO se obliga a no subarrendar el todo o en parte de la propiedad, a no transferir, ceder ni vender este contrato, con pena de rescindirse el contrato.

**CUARTA. PRECIO- FORMA DE PAGO- MORA:**

**4.1 PRECIO DEL ALQUILER – AJUSTE ANUAL.**

Las partes fijan de común acuerdo por esta locación el pago del canon mensual en la moneda de curso legal y forzoso, prescripta por el ordenamiento jurídico vigente en el país, a la fecha de suscripción de este contrato. El LOCATARIO pagará un canon mensual de **PESOS ..... (\$ .....-)** que regirá para los primeros doce (12) meses iniciales. **El precio de la locación se ajustará anualmente utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPE), que elaborará y publicará mensualmente el Banco Central de la República Argentina (BCRA).**

**4.2 MODALIDAD:**

El canon mensual de alquiler será abonado en del 01 al 10 de cada mes vencido, en el domicilio ....., o donde el LOCADOR lo fije posteriormente y notifique fehacientemente al LOCATARIO en el domicilio especial fijado en este contrato.

**4.3SERVICIOS – TASAS.**

Durante la vigencia del presente contrato y hasta la real y efectiva restitución de la tenencia del inmueble alquilado en las condiciones pactadas, el LOCATARIO se obliga a pagar: A) Servicio de Energía Eléctrica, B) Servicio de Gas Natural C) Servicio de agua y cloacas; D) Cualquier otro servicio que sea suministrado, eventualmente, en el inmueble alquilado (Ejemplo: teléfono, expensas, cable video, etc.); E) Tasas, Contribuciones e Impuestos Municipales. Los servicios, contribuciones y tasas municipales y multas detallados precedentemente se suman e integran el precio del alquiler. La LOCATARIA deberá entregar a la LOCADORA, en el acto en que abone el precio del alquiler, los instrumentos originales y/o constancias que acrediten el pago de los servicios especificados precedentemente.

**4.4** Estará a cargo del **LOCADOR** el pago de las expensas extraordinarias, el impuesto inmobiliario y cualquier otro impuesto futuro que se crease y que grave la propiedad. --

**4.5MORA:**

Si el LOCATARIO diera motivo por cualquier causa a que se iniciara juicio de desalojo, se compromete a pagar, desde la iniciación del juicio hasta que el LOCADOR reciba las llaves de lapropiedad a su entera satisfacción, una suma equivalente al doble del canon vigente, además del alquiler pactado.

**4.6CONSIGNACION DE LLAVES:**

En caso de consignación de llaves, el alquiler regirá hasta el día en que el LOCADOR tome posesión real y efectiva de la propiedad.

#### **QUINTA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:**

##### **5.1-INSPECCIÓN:**

Durante el término de veinte (20) días corridos, posteriores a la toma de posesión del inmueble, el **LOCATARIO** constatará el buen funcionamiento de las instalaciones eléctricas, sanitarias, mecánicas y de aire acondicionado y si hubiese desperfectos que merezcan reparación o mantenimiento, lo pondrá en conocimiento del **LOCADOR** para que éste lo solucione.-

##### **5.2-REPARACIONES:**

Todo arreglo o reparación de simple mantenimiento mejoras útiles y de mero lujo, queda a cargo y a costa exclusiva del LOCATARIO. La reparación de los deterioros por daños y perjuicios causados a la cosa locada imputables al LOCATARIO, a las personas que ingresen, son a cargo y a costa exclusiva del LOCATARIO. REPARACIONES URGENTES: las reparaciones urgentes están a cargo exclusivo del LOCADOR. Las reparaciones urgentes son las obras y trabajos cuya realización es indispensable para la conservación de la cosa. En caso de negativa o silencio del LOCADOR ante un reclamo del LOCATARIO, debidamente notificada, para que efectúe la reparación urgente, el LOCATARIO puede realizarla por propio derecho, a cargo del LOCADOR, una vez transcurridas al menos veinticuatro (24) horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación. Con carácter enunciativa y atento a la casuística jurisprudencial se consideran reparaciones urgentes a las siguientes: filtración de aguas en los techos, deficiente funcionamiento de las cloacas, electrificación de paredes, roturas de caños de gas y agua, etc. REPARACIONES QUE NO SON URGENTES: el LOCATARIO debe intimar al LOCADOR para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez (10) días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá el LOCATARIO realizar las reparaciones por sí, con cargo exclusivo al LOCADOR. En todos los casos, la notificación remitida al domicilio denunciado por el LOCADOR en el contrato, incluido el domicilio electrónico, se tendrá por válida, aun si el locador se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables a la misma.

**5.3 CONSERVACIÓN: EL LOCADOR** debe conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable al locatario.

**5.4 FRUSTRACIÓN DEL USO O GOCE DE LA COSA.** Si por motivos no imputables al locatario éste se viese impedido de usar o gozar de la cosa, o ésta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa. Si no se viese afectada directa o indirectamente la cosa misma, sus obligaciones continúan como antes.

##### **5.5 MORA DE PLENO DERECHO:**

La falta de cumplimiento por parte del LOCATARIO a cualquiera de las cláusulas del presente contrato, en especial, la falta de pago de DOS (2) MESES EN FORMA CONSECUTIVA de alquiler en la época y lugar establecidos, la hará incurrir en mora de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial y producirá la rescisión culpable de este contrato, lo que facultará al **LOCADOR** para promover el desalojo y reclamar el pago de los daños y perjuicios.

#### **SEXTA. RESCISION DEL CONTRATO:**

**6.1 El LOCATARIO** podrá, transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión a la LOCADORA con una antelación mínima de treinta (30) días de la fecha en que reintegrará el inmueble alquilado. El LOCATARIO, de hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar al LOCADOR, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar la vivienda y la de un sólo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso. Téngase presente que el canon pactado entre las partes a tenerse en cuenta para hacer efectiva la indemnización, es el que se encuentra pagando la parte LOCATARIA a la fecha de rescisión. –

#### **SÉPTIMA.- DOMICILIOS ESPECIALES Y COMPETENCIA:**

##### **7.1 DOMICILIOS ESPECIALES**

Para todos los efectos emergentes directa o indirectamente de este contrato y de la relación locativa prevista en el mismo, se declaran los siguientes domicilios especiales donde se tendrán por válidas todas las notificaciones extrajudiciales y judiciales: El LOCADOR en .....; la parte LOCATARIA en pablo Pescara 190 de la ciudad de Maipú, Mendoza. –

**DOMICILIOS ELECTRÓNICOS** Las partes fijan los siguientes domicilios electrónicos: LOCADOR: .....@..... LOCATARIO: ..@..... Las partes acuerdan que, en los domicilios electrónicos fijados en esta cláusula se tendrán por fehacientes, válidas y vinculantes las notificaciones que se cursaren a los mismos, siendo plenamente eficaces todos los emplazamientos y/o comunicaciones que allí se practiquen.

**7.2** Las **PARTES** ante alguna divergencia con motivo del **CONTRATO**, comprometen sus mejores esfuerzos para llegar a una solución a través de consultas mutuas, sin perjuicio de ello, se someten a la competencia de los tribunales ordinarios de la Provincia de Mendoza, con renuncia expresa a todo otro fuero o jurisdicción que por cualquier causa les correspondiere.

#### **OCTAVA. IMPUESTO DE SELLOS**

**8.1** Las erogaciones que por sellado de ley pudieran corresponder al **CONTRATO**, serán abonados 50% por el LOCADOR, quedando el LOCATARIO exento de dicha obligación conforme lo establecido en el Código Fiscal vigente.

---

Firma del Proponente



**Maipú  
Municipio**  
Mendoza

En prueba de CONFORMIDAD y previa lectura y ratificación, se firma el **CONTRATO**, en dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un mismo efecto, quedando el original con el sellado de Ley en poder del LOCADOR y copia con sellado en poder del LOCATARIO en el lugar y fecha indicados al UT-SUPRA.

---

Firma del Proponente

**ANEXO I**

**INVENTARIO**

Correspondiente al Contrato de Locación de Inmueble (**CONTRATO**), celebrado en la ciudad de Mendoza, a los X días del mes de del 2021, entre el entre **el Sr. MATIAS STEVANATTO** D.N.I.: ..... y el Secretario de Hacienda y Admnsitración, **Lic. MAXIMILIANO GABRIELLI**, DNI: ....., con domicilio especial en Pablo Pescara nº 190 Maipu, Mendoza, en adelante **“LOCATARIO”** por una parte y por la otra parte, ..... D.N.I. Nº....., con domicilio ....., en adelante el **“LOCADOR”**. (Se pueden adjuntar fotografías)

CANTIDAD (letras)	DESCRIPCIÓN DEL BIEN	OBSERVACIONES

\_\_\_\_\_  
Firma del Proponente