CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE

En la ciudad de Neuquén, capital de la Provincia del mismo nombre, a los …… días del mes de …… del año 2026, entre el Estado Provincial, representado en este acto por la Directora Provincial de Registros Civiles Mariana Valeria Núñez de Albuquerque, DNI 24.104.231, en adelante **"EL LOCATARIO"** por una parte y por la otra, el señor José Alberto García, DNI 22.440.670, CUIT 20-22440670-4, en carácter de Titular Registral de 1/3 y Apoderado de los 2/3 restantes del inmueble, en adelante **"EL LOCADOR"**, convienen en celebrar el presente contrato de locación de inmueble, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: DEL OBJETO. "EL LOCADOR" cede en locación a **"EL LOCATARIO"** un inmueble sito en calle Primeros Pobladores Nº 210, de la localidad de Centenario, Provincia del Neuquén, Nomenclatura Catastral Nº 09-23-051-6745- 0000 El inmueble será destinado al uso del Registro Civil - Oficina Seccional N° 1597, dependiente de la Dirección Provincial de Registros Civiles de la Subsecretaria de Gobierno y Justicia, bajo la órbita del Ministerio de Gobierno, Mujeres y Derechos Humanos. Incluyendo el presente contrato los bienes muebles que se pormenorizan en el Anexo I.

SEGUNDA: DEL PRECIO Y DEL AJUSTE. El valor inicial de la locación se establece en la suma de pesos tres millones ochocientos mil con 00/100 ($ 3.800.000,00) mensuales, pagaderos por mes adelantado del 1º al 10º día de cada mes, monto que se actualizará trimestralmente por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) elaborado y publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) o el organismo que en un futuro lo reemplace con iguales competencias, para el período comprendido desde el día 01 de octubre de 2026 al 30 de septiembre de 2028. El método de calculo deberá ajustarse a lo especificado en el Anexo II que forma parte del presente contrato.
Surge de la periodicidad mensual de los informes de los índices y coeficientes publicados en el calendario de difusión del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), la necesidad de facturar el ajuste trimestral en fecha posterior a los plazos indicados ut supra, por la diferencia que resultare entre el canon locativo inicial de la factura correspondiente al tercer mes y el valor de dicho canon locativo más los porcentajes de variación publicados de los tres (3) meses que compongan dicho trimestre. ----------

TERCERA: DE LA VIGENCIA. El presente contrato tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses, contados a partir del día 01 de octubre de 2026, con vencimiento el día 30 de septiembre de 2028. ----------

CUARTA: DEL DEPÓSITO EN GARANTÍA. En la presente contratación **"EL LOCATARIO"** abonará por única vez a **"EL LOCADOR"** la suma de pesos seis millones con 00/100 ($ 6.000.000,00), en concepto de Depósito en Garantía, el cual se aplicará para realizar reparaciones por roturas y desperfectos producidos en el inmueble y así restituir el mismo en las mismas condiciones en que fue entregado al iniciar la relación contractual. En caso de no ser necesario, el depósito en garantía será reintegrado a **"EL LOCATARIO"** al final de la relación contractual. ----------

QUINTA: DEL DESTINO. El inmueble arrendado será destinado exclusivamente al uso que determine **"EL LOCATARIO"** en el marco de sus funciones. La tramitación de autorizaciones, habilitaciones y la adecuación del edificio dado en locación que, en su caso, habilite el desarrollo de la actividad a realizar, queda a cargo y costas exclusivas de **"EL LOCATARIO"**. El destino acordado no podrá ser cambiado, alterado o modificado en forma total o parcial sin la correspondiente autorización. ----------

SEXTA: DE LOS IMPUESTOS Y LAS TASAS. Será por cuenta de **"EL LOCADOR"** el pago de impuestos, tasas y/o contribuciones existentes o futuros que incidan sobre el inmueble locado, siendo por cuenta de **"EL LOCATARIO"** el pago de los servicios de electricidad, gas, agua potable y aquellos servicios que contrate en razón de su uso. ---

SÉPTIMA: MANTENIMIENTO. "EL LOCADOR" entrega el bien a "EL LOCATARIO" en buenas condiciones y éste se obliga a conservarlo en buen estado tal como lo recibió oportunamente, respondiendo por los daños, deterioros y roturas que se produzcan por su culpa o negligencia y/o la de sus dependientes, con excepción de aquellos daños producidos por el transcurso del tiempo ocasionados por desgaste natural y el buen uso. **"EL LOCADOR"** se hará cargo de las reparaciones que sea necesario efectuar y que surjan por vicios ocultos del inmueble arrendado. A tal fin **"EL LOCADOR"** deberá proceder a efectuar las reparaciones en forma inmediata, a partir de la fecha de notificación fehaciente de **"EL LOCATARIO"**. De no hacerlo, **"EL LOCATARIO"** procederá a realizar los arreglos necesarios, siendo los gastos deducidos de los alquileres que se devenguen, sin admitir reclamos futuros por tal concepto. ----------

OCTAVA: DE LAS MEJORAS Y/O MODIFICACIONES. Se conviene expresamente que **"EL LOCATARIO"** podrá ejecutar en el inmueble las mejoras que fueren útiles a su gestión, previa autorización expresa de **"EL LOCADOR"**, quedando en todos los casos las realizadas en beneficio del inmueble. **"EL LOCATARIO"** no podrá realizar construcciones o modificaciones sin la previa autorización por escrito de **"EL LOCADOR"**, obligándose a restituir el inmueble al vencimiento del presente contrato en las mismas condiciones en las que lo recibió. ----------

NOVENA: DE LA RESCISIÓN. "EL LOCATARIO" queda facultado para rescindir el presente contrato previa notificación fehaciente a **"EL LOCADOR"**, con sesenta (60) días de anticipación. La rescisión operará a partir del último día del mes en que ella se hubiere efectuado, pero será requisito indispensable la entrega o consignación de las llaves del inmueble a **"EL LOCADOR"**. Dicho acto será formalizado mediante un acta que labrará el funcionario competente del organismo que utiliza el bien locado y será suscripta por **"EL LOCADOR"** o quien lo represente, conforme al Artículo 83º, Sección IV del Reglamento de Contrataciones, Decreto N° 2758/95 de la Ley de Administración Financiera y Control 2141. ----------

DÉCIMA: DEL DERECHO DE INSPECCIÓN. "EL LOCADOR" se reserva el derecho de realizar inspecciones cada seis (6) meses, a fin de verificar el fiel cumplimiento del contrato y preservar el estado del bien, cuando así lo disponga. **"EL LOCATARIO"** deberá atender y, en su caso, subsanar las observaciones que pudieren formularse,

dentro de los plazos que en las mismas se establezcan, siempre que dichas observaciones respondan a negligencias en el uso de la propiedad por parte de **"EL LOCATARIO** o el administrador del inmueble deberá acordar con **"EL LOCATARIO"** la visita con una antelación mínima de cuarenta y ocho (48) horas. ----------

DÉCIMA PRIMERA: DE LA PRÓRROGA. Las partes estipulan de común acuerdo que, al vencimiento del contrato, el mismo puede ser prorrogado por igual período, previo consentimiento de ambas partes. ----------

DÉCIMA SEGUNDA: EL SELLADO. El sellado de ley que corresponda abonar será soportado por "EL LOCADOR" en la parte correspondiente, estando exento el Estado Provincial. ----------

DÉCIMA TERCERA: SUB-ARRENDAMIENTO. Queda terminantemente prohibido a "EL LOCATARIO", bajo apercibimiento de rescisión del presente contrato, ceder total o parcialmente el contrato o sub-arrendar total o parcialmente el bien locado. ----------

DÉCIMA CUARTA: JURISDICCIÓN. Ambas partes contratantes se someten a la Jurisdicción del Fuero Procesal Administrativo de la Ciudad de Neuquén, renunciando al Fuero Federal o a cualquier otro de excepción. ----------

DÉCIMA QUINTA: DOMICILIOS. A los efectos legales, las partes constituyen domicilio en: "EL LOCATARIO" en calle …… de la ciudad de Neuquén y "EL LOCADOR" en calle Primeros Pobladores Nº 210 de la ciudad de Centenario, a todos los efectos derivados del presente y donde se tendrán por válidas las notificaciones. ----------

De plena conformidad, ambas partes firman cuatro (4) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto. ----------

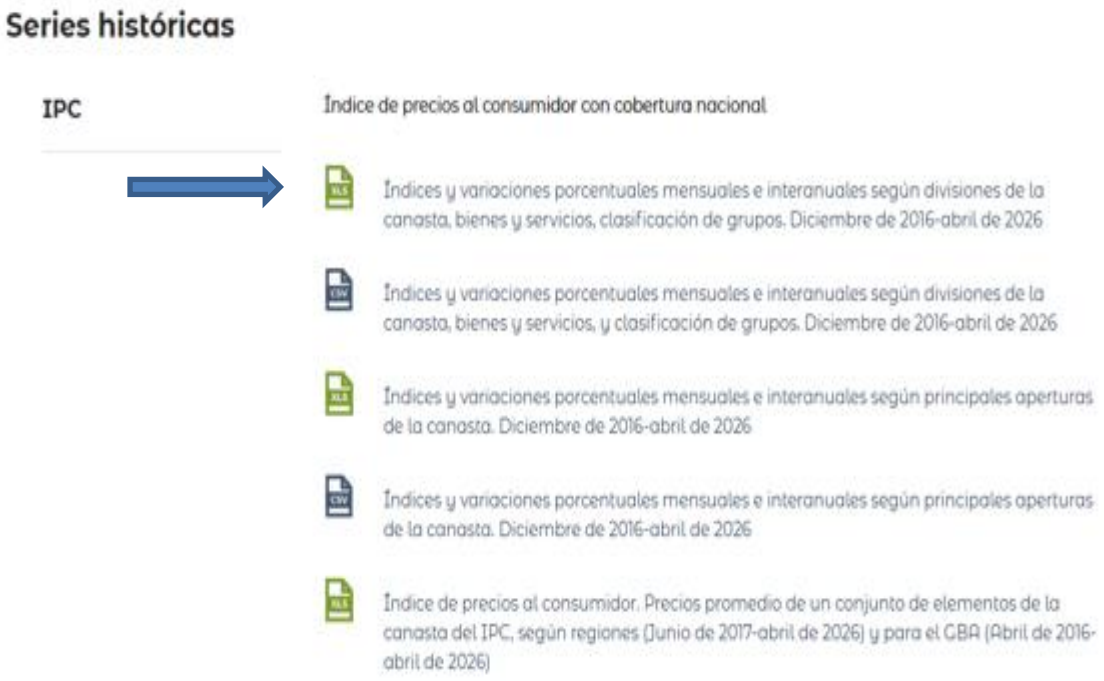
ANEXO I – INVENTARIO DE BIENES

N.º	BIEN / ELEMENTO	CANTIDAD	UBICACIÓN	ESTADO
1	Placard de madera	3	Habitaciones	Perfecto estado
2	Mesada de granito	1	Cocina	Perfecto estado
3	Alacena	1	Cocina	Perfecto estado
4	Mueble de cocina	1	Cocina	Perfecto estado
5	Mueble de madera	1	Living comedor	Perfecto estado
6	Mueble de guardado	1	Lavadero	Perfecto estado
7	Mesada de madera	1	Lavadero	Perfecto estado
8	Inodoro	1	Baño	Perfecto estado
9	Bidet	1	Baño	Perfecto estado
10	Ducha con mampara	1	Baño	Perfecto estado
11	Lavamanos	1	Baño	Perfecto estado
12	Accesorios de baño	1 conjunto	Baño	Perfecto estado
13	Aire acondicionado BGH, blanco, 5000 kW	1	Sala de estar	Perfecto estado

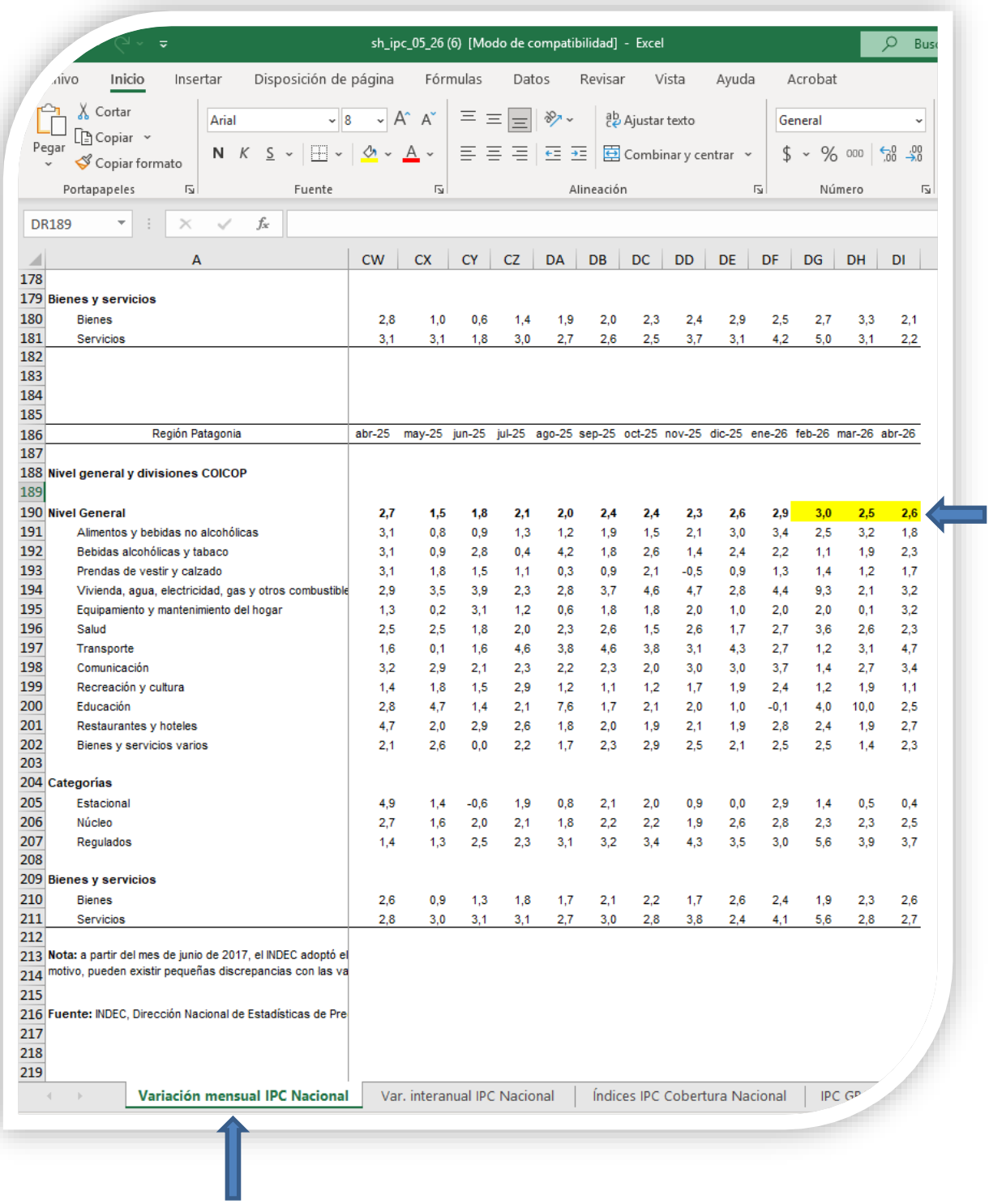
ANEXO II
PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO IPC - NEUQUÉN

Considerando que según la Cláusula Segunda del contrato vigente **IF-2026-_____-NEU-ADM#MGOB** se establece que el valor locativo se actualizará Trimestralmente por el Í**ndice de Precios al Consumidor (IPC)** elaborado y publicado por el **Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC)**, o el organismo que en un futuro lo reemplace con iguales competencias, por la diferencia que resultare entre el canon locativo inicial de la factura correspondiente al tercer mes y el valor de dicho canon locativo más los porcentajes de variación publicados de los tres meses que compongan dicho trimestre. Por lo expuesto, para calcular el ajuste vamos a la página web oficial de la cual surgen dichos índices: https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-3-5-31.

En dicha página web, el archivo formato Excel a descargar es el marcado según ilustración adjunta a continuación, con referencia: Índices y variaciones porcentuales mensuales e interanuales según divisiones de la canasta, bienes y servicios, clasificación de grupos. Diciembre de 2016-abril de 2026.



Dentro del archivo, en la pestaña "Variación mensual IPC Nacional" (1er pestaña), debemos buscar la fila número ciento ochenta y seis (186) "Región Patagónica", tomar el índice "Nivel General", y buscar los meses que compongan el trimestre a actualizar.



sh_ipc_05_26 (6) [Modo de compatibilidad] - Excel

Inicio | Insertar | Disposición de página | Fórmulas | Datos | Revisar | Vista | Ayuda | Acrobat

DR189

	A	CW	CX	CY	CZ	DA	DB	DC	DD	DE	DF	DG	DH	DI
178														
179	**Bienes y servicios**													
180	Bienes	2,8	1,0	0,6	1,4	1,9	2,0	2,3	2,4	2,9	2,5	2,7	3,3	2,1
181	Servicios	3,1	3,1	1,8	3,0	2,7	2,6	2,5	3,7	3,1	4,2	5,0	3,1	2,2
182														
183														
184														
185														
186	Región Patagonia	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	sep-25	oct-25	nov-25	dic-25	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26
187														
188	**Nivel general y divisiones COICOP**													
189														
190	**Nivel General**	**2,7**	**1,5**	**1,8**	**2,1**	**2,0**	**2,4**	**2,4**	**2,3**	**2,6**	**2,9**	**3,0**	**2,5**	**2,6**
191	Alimentos y bebidas no alcohólicas	3,1	0,8	0,9	1,3	1,2	1,9	1,5	2,1	3,0	3,4	2,5	3,2	1,8
192	Bebidas alcohólicas y tabaco	3,1	0,9	2,8	0,4	4,2	1,8	2,6	1,4	2,4	2,2	1,1	1,9	2,3
193	Prendas de vestir y calzado	3,1	1,8	1,5	1,1	0,3	0,9	2,1	-0,5	0,9	1,3	1,4	1,2	1,7
194	Vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustible	2,9	3,5	3,9	2,3	2,8	3,7	4,6	4,7	2,8	4,4	9,3	2,1	3,2
195	Equipamiento y mantenimiento del hogar	1,3	0,2	3,1	1,2	0,6	1,8	1,8	2,0	1,0	2,0	2,0	0,1	3,2
196	Salud	2,5	2,5	1,8	2,0	2,3	2,6	1,5	2,6	1,7	2,7	3,6	2,6	2,3
197	Transporte	1,6	0,1	1,6	4,6	3,8	4,6	3,8	3,1	4,3	2,7	1,2	3,1	4,7
198	Comunicación	3,2	2,9	2,1	2,3	2,2	2,3	2,0	3,0	3,0	3,7	1,4	2,7	3,4
199	Recreación y cultura	1,4	1,8	1,5	2,9	1,2	1,1	1,2	1,7	1,9	2,4	1,2	1,9	1,1
200	Educación	2,8	4,7	1,4	2,1	7,6	1,7	2,1	2,0	1,0	-0,1	4,0	10,0	2,5
201	Restaurantes y hoteles	4,7	2,0	2,9	2,6	1,8	2,0	1,9	2,1	1,9	2,8	2,4	1,9	2,7
202	Bienes y servicios varios	2,1	2,6	0,0	2,2	1,7	2,3	2,9	2,5	2,1	2,5	2,5	1,4	2,3
203														
204	**Categorías**													
205	Estacional	4,9	1,4	-0,6	1,9	0,8	2,1	2,0	0,9	0,0	2,9	1,4	0,5	0,4
206	Núcleo	2,7	1,6	2,0	2,1	1,8	2,2	2,2	1,9	2,6	2,8	2,3	2,3	2,5
207	Regulados	1,4	1,3	2,5	2,3	3,1	3,2	3,4	4,3	3,5	3,0	5,6	3,9	3,7
208														
209	**Bienes y servicios**													
210	Bienes	2,6	0,9	1,3	1,8	1,7	2,1	2,2	1,7	2,6	2,4	1,9	2,3	2,6
211	Servicios	2,8	3,0	3,1	3,1	2,7	3,0	2,8	3,8	2,4	4,1	5,6	2,8	2,7
212														
213	**Nota:** a partir del mes de junio de 2017, el INDEC adoptó el													
214	motivo, pueden existir pequeñas discrepancias con las va													
215														
216	**Fuente:** INDEC, Dirección Nacional de Estadísticas de Pre													
217														
218														
219														

Variación mensual IPC Nacional | Var. interanual IPC Nacional | Índices IPC Cobertura Nacional | IPC GR

En cuanto a la fórmula de cálculo, es según detalle adjunto a continuación:

Fórmula para calcular el ajuste trimestral:

$$\text{Ajuste trimestre} = (1 + \frac{\text{IPC mes 1}}{100}) \times (1 + \frac{\text{IPC mes 2}}{100}) \times (1 + \frac{\text{IPC mes 3}}{100})$$

En el caso del trimestre, utilizado a modo de ejemplo, comprendido por los meses de FEBRERO, MARZO Y ABRIL el cálculo sería el siguiente:

FEBRERO: 3,0 - MARZO: 2,5 – ABRIL: 2,6

INDICE DE AJUSTE: 1,08 (se tendrán en cuenta dos decimales)

CANON LOCATIVO INICIAL X 1.08: VALOR ACTUALIZADO

Provincia del Neuquén
2026 - 20° aniversario de la reforma de la Constitución de la Provincia del Neuquén

Hoja Adicional de Firmas

Número: IF-2026-02926584-NEU-ADM#MGOB

NEUQUEN, NEUQUEN
Miércoles 2 de Septiembre de 2026

Referencia: Proyecto de Contrato de Locación - Primeros Pobladores N° 210 - Centenario

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 7 pagina/s.

Digitally signed by GDE NEUQUEN
DN: cn=GDE NEUQUEN, c=AR, o=SECRETARIA DE MODERNIZACION DE LA GESTION PUBLICA, ou=Direccion Provincial de Servicios TICs, serialNumber=CUIT 30710396961
Date: 2026.09.02 13:31:16 -03'00'

Paola Jessica Rivolta
Directora
MGOB-Dirección Provincial de Administración
Ministerio de Gobierno, Mujeres y Derechos Humanos

Digitally signed by GDE NEUQUEN
DN: cn=GDE NEUQUEN, c=AR, o=SECRETARIA DE MODERNIZACION DE LA GESTION PUBLICA, ou=Direccion Provincial de Servicios TICs, serialNumber=CUIT 30710396961
Date: 2026.09.02 13:31:17 -03'00'