



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida, e Islas del Atlántico Sur
República Argentina
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

"2012 en memoria de los Héroes de Malvinas"

NOTA N° 214 /2012.-
LETRA: MUN. U.

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	05/10/12 Hs. 11:30
Numero:	1217 Fojas:
Expte. N°	
Girado:	95/11
Recibido:	

USHUAIA, 05 OCT 2012

Ref: Ref: Expte. DU-4521-2012: "F -0 1-20a y 22 -
NEW SAN S.A. s/ Retiros Laterales
Arq. ANSALDO Carlos

Sr. VICEPRESIDENTE:

Me dirijo a usted a los efectos de elevar a su conocimiento y al de los demás Ediles que integran ese Cuerpo Deliberativo, lo resuelto por el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.) en sesión ordinaria de fecha 02 de octubre de 2012, en relación con el expediente administrativo de referencia.

A tal fin se adjunta el expediente mencionado "Ut Supra" donde se incluye Informe D.E. y N. N° 22/2012, Proyecto de Ordenanza y Acta Co.P.U N° 148.

Sin otro particular saludo a Ud. muy atentamente.

DAMIAN DE MARCO
Presidente del Concejo
Deliberante de Ushuaia
AVS de la Intendencia Municipal

SEÑOR VICEPRESIDENTE 1° A CARGO
DE LA PRESIDENCIA DEL
CONCEJO DELIBERANTE DE USHUAIA
S _____ / _____ D



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina
Municipalidad de Ushuaia

PROYECTO DE ORDENANZA

ARTÍCULO 1°.- AUTORIZASE la ocupación parcial del retiro lateral de la Parcela 22, del Macizo 1, de la Sección F, lindante con la Parcela 20a, con una construcción destinada a la vinculación funcional de los edificios destinados a Producción Electrónica y Depósito existentes en ambas parcelas, reemplazando el mismo por un retiro lateral de 7,90 y 14,98 metros a materializar sobre el Eje Divisorio de Predios lindante con la parcela 23d debiendo mantener el mismo libre de todo obstáculo (construcciones fijas, contenedores, etc.) garantizando el libre acceso al contrafrente de ambas parcelas. Esta autorización tendrá vigencia hasta el 29 de Junio de 2017 fecha de finalización del contrato de alquiler de la Parcela 22, del Macizo 1, de la Sección F, por parte de la firma New San S.A..-

ARTÍCULO 2°.-Lo establecido en el Artículo 1° de la presente Ordenanza quedará condicionado a la presentación por parte de la firma New San S.A. de un Informe Preliminar del Área Técnica de Bomberos, que contemple las construcciones y actividades a ser habilitadas en las parcelas 20a y 22 objeto del presente instrumento.-

ARTÍCULO 3°.- REGÍSTRESE. Remítase al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, gírese al Boletín Oficial Municipal para su publicación. Cumplido, ARCHÍVESE.-

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



CITese EXPEDIENTE:	DU	004521	2012
	LETRA	NUMERO	AÑO

FECHA: 03/07/2012

INICIADOR: Dirección de Urbanismo S.S.P.

ASUNTO: F-01-20a y 22 NEW SAN S.A. s/ Retiros laterales.

Arq. Ansaldo, Carlos

TEMA: (103) Solicitud excepción al Código de Planeamiento Ur

EXPEDIENTES AGREGADOS: 00





NOTA N° 060 /12

Letra: Dpto. Asist. Tec. Adm.

Ushuaia, 03 de julio de 2012

Se realiza la apertura del expediente administrativo DU-4521/2012, de acuerdo al siguiente detalle:

INICIADOR:

Dirección de Urbanismo – SSP y PU

TEMA:

(103) Solicitud de excepción al Código de Planeamiento Urbano.

ASUNTO:

F-01-20a y 22 NEW SAN S.A. s/ Retiros laterales. Arq. Ansaldo, Carlos



M.M.O. JAVIER BENAVENTE
Jefe Dpto. Asist. Tec. Adm.
Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia

Ushuaia, 03 de mayo de 2012

Sra.
Directora de Obras Privadas de la
Municipalidad de Ushuaia
Arq. Silvia TRIFILIO

**OBJETO: SOLICITUD DE EXCEPCIÓN AL CPU**

"Ocupación de retiros laterales"
Sección F - Macizo: 1 - Parcelas 20 a y 22

De mi consideración:

Por la presente solicito autorización para la ocupación provisoria del retiro lateral obligatorio de las parcelas 20 a y 22, a fin de ubicar en dicho espacio un túnel de conexión entre las edificaciones existentes, de acuerdo a croquis que se adjunta sobre certificado de deslinde realizado este mes.

La parcela 22 cuenta con un contrato de locación (entre New San y el propietario) cuya ocupación se haría efectiva a partir del 1º de julio del presente, por lo que necesitamos conocer la resolución de este pedido previo a la ocupación.

A fin de que puedan evaluar la solicitud, adjunto:

- Memoria Descriptiva de las tareas a Realizar.
- Plano de Deslinde con la indicación del sector que se afectaría y las dimensiones.
- Copia del contrato entre New San y el propietario de la parcela N° 22.

Sin otro particular, quedo a la espera de vuestra opinión y aprovecho la oportunidad para saludarla muy atte.

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA	
Dpto. Administración-Mesa de Entradas	
Dirección de Obras Privadas	
Nota Registrada N°	325 1/12
Fecha:	04 MAY 2012 hora: 11:51
Recibido Por:	<i>[Signature]</i> Leg.
Tec. Carolina GARRATANO	
Dirección de Obras Privadas	
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA	



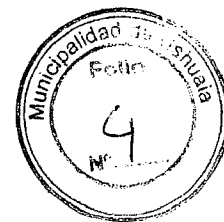
NEW SAN S. A.

Administración y ventas: Roque Pérez 3565 Capital Federal (1430) Te.: 54 011 4545-5100/5005
FAX: 54 011 4545-5008

Fábrica: Av. Perito Moreno 1651 (9410) Ushuaia - Tierra del Fuego - ARGENTINA
Tel.-FAX: 54 02901 43-3460; 43-3461; 43-3462; 43-3463; 43-3464.



“MEMORIA DESCRIPTIVA”
NEW SAN
“F-01-20a y 22”



MEMORIA DESCRIPTIVA

1) Situación dominial de las Parcelas.

PARCELA F – 01 – 20a

Titular: New San S.A.

Sección F, Macizo 1, Parcela 20a – Departamento Ushuaia – Provincia Tierra del Fuego

Planos aprobados año 1998

Restricciones al dominio:

No tiene.-

Domicilio Legal: Perito Moreno 1.651 Ushuaia – Tierra del Fuego

Teléfono/Fax: 02901 433460 / 433462 Ushuaia
011 4546 5000 Bs As

PARCELA F – 01 – 22

Titular: Martin Javier Cárdenas (locador)

Sección F, Macizo 1, Parcela 22 – Departamento Ushuaia – Provincia Tierra del Fuego

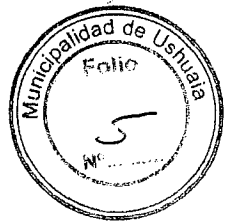
Planos aprobados empadronamiento

Restricciones al dominio:

No tiene.-

Domicilio Legal: Malvinas Argentinas N° 98 Ushuaia – Tierra del Fuego

Contrato de Locación a favor de New San S.A. (se adjunta copia)



2) Características las obras:

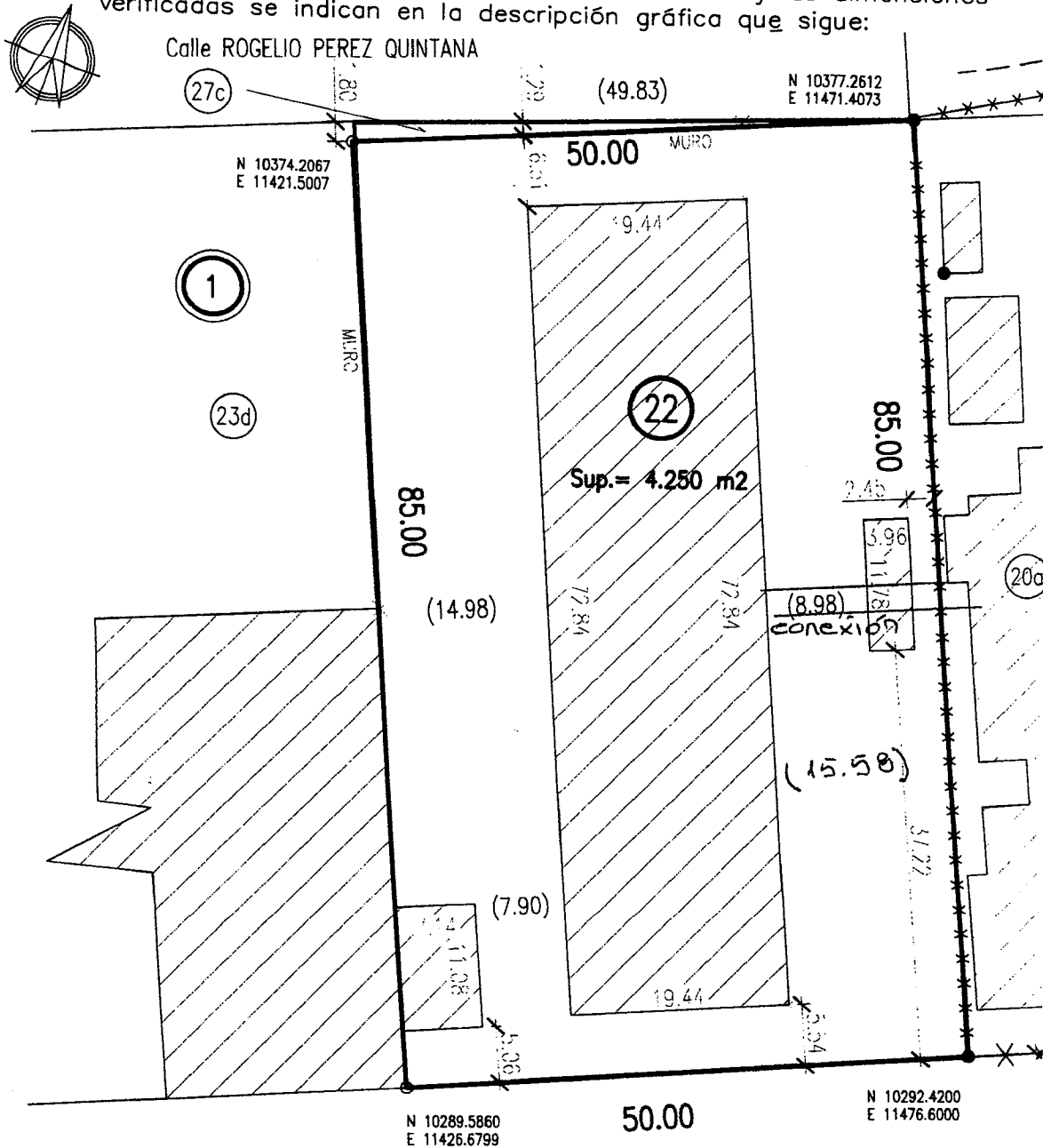
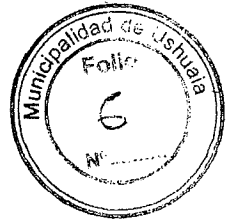
1. Se trata de un emprendimiento industrial, en funcionamiento, ubicado en la parcela 20a que se ampliará sobre la parcela 22, por lo que requiere una conexión entre los edificios existentes, y por lo tanto, la ejecución de obras sobre los retiros laterales obligatorios que establece el CPU para la zonificación de las parcelas.
2. Las obras que se realizarían en las parcelas, ocupando los retiros, serían las siguientes: a) Demolición de la estructura existente del secadero de la carpintería. b) Ejecución de una platea de fundación para la construcción de un paso de 4,00 mts. de ancho, y 16 mts. de longitud, uniendo el edificio existente en parcela 20 a con el ubicado en la parcela 22; c) Construcción de una estructura en seco con panelería, desmontable, para poder desarmarla al finalizar el contrato de locación de la parcela 22. La cubierta sería de chapa, con paneles desmontables. **Se presentarán los correspondientes planos para solicitar el permiso de inicio de las obras, en cuanto se apruebe la solicitud de excepción.**

1217 - 6/13 **CERTIFICADO DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO**

El Agrimensor que suscribe, Juan Carlos Rühle, Matrícula Nac. N°3020 Mat. Prov. N°52, con domicilio en Rivadavia N° 163 de la ciudad de Ushuaia, certifica que a pedido de **NEW SAN S.A.** procedió a replantear mediante las operaciones que son de la práctica de la Agrimensura, el terreno ubicado en la calle Av. Perito Moreno N° 1575 individualizado catastralmente por la siguiente nomenclatura:

Parcela 22 - Macizo 1 - Seccion F - Dto. USHUAIA.

Las referencias utilizadas, las señales colocadas y las dimensiones verificadas se indican en la descripción gráfica que sigue:



Av. PERITO MORENO

ESCALA 1:500

Antecedente Consultados: Plano de Mensura TF 1-80-80
Vinculado a la Red de Coordenadas de la Ciudad

Lugar y Fecha: Ushuaia, 23 de Abril de 2012.-

REFERENCIAS:

- EHC - Estaca de Hierro Colocada
- EHE - Estaca de Hierro Existente
- ▨ Sup. Cubierta Construida

Juan Carlos Rühle
JUAN CARLOS RÜHLE
 AGRIMENSOR
 MATRÍCULA NACIONAL 3020 - PROVINCIAL 52
 Rivadavia 163 - USHUAIA - TIERRA DEL FUEGO

CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre el Sr. Martín Javier Cárdenas, D.N.I. 25.633.296, constituyendo domicilio en Malvinas Argentinas 98 de la ciudad de Ushuaia (el "Locador"), por una parte; y por la otra parte NEWSAN S.A., representada en este acto por sus apoderados individualizados al pie, con domicilio en la Av. Perito Moreno 1651 de la ciudad de Ushuaia (el "Locatario"), y en su conjunto denominadas las "Partes", convienen en celebrar el presente Contrato de Locación (el "Contrato"), sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

**PRIMERA: OBJETO.**

- 1.1 El Locador da en locación al Locatario, y éste acepta, el inmueble sito en la Av. Perito Moreno N° 1575 de la Ciudad de Ushuaia, identificado catastralmente como Sección F, Macizo 01, Parcela 22 (el "Inmueble").
- 1.2 El Locador declara y garantiza al Locatario que: (i) el Locador es el exclusivo propietario del Inmueble; (ii) el Locador tiene la libre disposición del Inmueble; (iii) no se encuentran constituidos derechos reales sobre el Inmueble, ni pesan medidas cautelares ni Inhibiciones sobre el mismo; y (iv) no existe impedimento legal alguno para la celebración del Contrato.

SEGUNDA: PLAZO.

Las Partes fijan el plazo de duración del presente Contrato en sesenta (60) meses. El plazo de vigencia comenzará a partir de que el Locatario tome posesión de la fracción del inmueble que en el Anexo 2 se identifica como "Depósito 1", finalizando en consecuencia el día 29 de junio de 2017.

En este sentido, y en atención a que en la actualidad el Inmueble se encuentra dado en locación a diferentes Locatarios en forma fraccionada, y que los vencimientos de estos respectivos contratos operan en fechas diferentes, las Partes acuerdan –en beneficio de ambas Partes– en que la posesión del Inmueble se cederá al Locatario en forma escalonada, según el siguiente detalle:

- El Locatario tomará posesión del "Depósito 1" (según se lo identifica en el Anexo 2), de 798.75 metros cuadrados, el día 30 de junio de 2012.
- El Locatario tomará posesión del "Depósito 2" (según se lo identifica en el Anexo 2), de 279.71 metros cuadrados, el día 07 de septiembre de 2012.
- El Locatario tomará posesión del "Depósito 3" (según se lo identifica en el Anexo 2), de 271.87 metros cuadrados, el día 25 de noviembre de 2012".

Si por alguna circunstancia no imputable al Locador los actuales locatarios de cualquiera de los Depósitos 1, 2 y 3 (según se los identifica en el Anexo 2) no desocuparen en tiempo y forma alguno de los Depósitos y por consiguiente el Locador no pudiere hacer entrega al Locatario de ese Depósito en tiempo y forma, las Partes acuerdan que:

- El Locador deberá iniciar inmediato juicio de desalojo contra los ocupantes, acreditando tal inicio frente al Locatario.

Malvinas Argentinas N° 98 – Ushuaia
Tel/fax: (02901) 434134 – 435100
Celular: (02901) 15563688 - 15561882
E – mail: surpropiedades@speedy.com.ar

- Una vez acreditado el inicio del juicio, el Locatario se compromete a esperar la desocupación por el lapso de treinta días hábiles, renunciando a exigir en ese lapso la terminación de este Contrato y/o a iniciar acciones judiciales o extrajudiciales contra el Locador. Si operado el vencimiento de los treinta días hábiles de espera aún fuere imposible desalojar la fracción del Inmueble ocupado, el Locatario podrá exigir a su sola opción:
 - (i) La terminación de este Contrato, volviendo las cosas al estado anterior a su suscripción sin derecho a exigir indemnizaciones ni reparaciones de ningún tipo; o
 - (ii) La firma de un nuevo Contrato de Locación que contemple la locación de una o más fracciones del Inmueble (las que estuvieren desocupadas y libres de todo conflicto), acordándose nuevas condiciones de contratación según la fracción de que se trate.



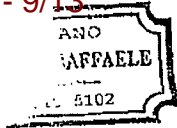
Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, y en el entendimiento de que el Locatario celebra este acuerdo con el fin último de alquilar la superficie total del inmueble, en caso que el Locador no pueda desalojar a los locatarios conforme lo previsto en el presente, el Locatario aplicará un descuento del 20% (veinte por ciento) de la parte proporcional del alquiler que el Locatario deba abonar al Locador por la fracción que esté ocupando conforme a las pautas establecidas en la parte final de la cláusula siguiente, hasta tanto se resuelva el juicio de desalojo y/o hasta tanto el Locatario decida resolver el presente, en caso de optar por lo dispuesto en (ii) precedente. Las opciones descriptas en (i) y (ii) serán alternativas que el Locatario podrá elegir sin parámetros preestablecidos de tiempo y en el momento que a su sola discreción aplique.

En cualquier caso, dado que el Locatario conoce y acepta que el Inmueble se encuentra locado en la actualidad y que existe el riesgo no imputable al Locador de que los actuales locatarios no desocupen el Inmueble a pesar de estar obligados a hacerlo, el Locatario renuncia expresa e irrevocablemente a iniciar acciones judiciales o extrajudiciales contra el Locador que tengan causa en la falta de entrega en tiempo y forma del Inmueble o de alguna de sus fracciones, si tal incumplimiento del Locador se debiera al incumplimiento de los actuales locatarios de desocupar en tiempo y forma el Inmueble o alguna fracción del mismo.

TERCERA: PRECIO.

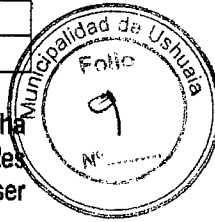
1. El precio de la locación –desde el día en que el Locatario se encuentre en posesión de la totalidad del Inmueble y hasta el 30 de mayo de 2013, se fija en la suma total de Pesos sesenta y ocho mil (\$68.000) mensuales. En un todo conforme con el artículo 3 de la Ley N° 23091, para los años subsiguientes el precio de la locación será el resultante de aplicar a la base de \$68.000 la fórmula polinómica que se detalla a continuación, en la proporción indicada en cada índice:

Malvinas Argentinas N° 98 – Ushuaia
Tel/fax: (02901) 434134 – 435100
Celular: (02901) 15563688 - 15561882
E – mail: surpropiedades@speedy.com.ar



Ponderacion	Indice	Descripcion	Origen
30%	11,44%	Indice precios internos por mayor	Nacional
30%	25,95%	Indice costo construcción	Provincial TDF
30%	27,11%	Coefficiente Variación Salarial	Nacional
10%	8,06%	Dólar BNA Comprador	Nacional

El Locatario -en su carácter de empresa industrial profesional y debidamente asesorada- ha propuesto la aplicación de la fórmula polinómica antedicha construida en base a índices oficiales entendiendo que ésta da adecuada previsibilidad a los valores locativos sucesivos a ser abonados en todo el período locativo, y el Locador la ha aceptado.



Hasta tanto el Locatario esté en posesión de la totalidad del Inmueble, el canon locativo a percibir por el Locador se verá reducido en forma directamente proporcional a los metros cuadrados no ocupados por el Locatario, según se grafica en el Anexo 3 de este Contrato.

- Las sumas correspondientes al pago de los cánones serán pagaderos por mes adelantado del día 1 al día 10 de cada mes, en depósito bancario en el Banco Patagonia, con domicilio en la Av. San Martín número 302, o mediante transferencia bancaria realizada al Banco Patagonia, Cuenta Corriente en Pesos número 230 00 63 24 - a nombre de Sur Sociedad Comercial SRL, CBU N° 0340230800230006324002 - CUIT N° 30-67576179-1, o bien donde en el futuro se informe al Locatario, previa notificación fehaciente. En todos los casos deberá enviarse por fax, tel 02901 435100 o por mail, e-mail: recepcion@surpropiedades.com.ar.
- Siempre los pagos deberán efectuarse en moneda nacional, y serán recibidos por Sur Sociedad Comercial S.R.L., cuyos recibos se reputarán válidos para justificar la cancelación del respectivo canon y la liberación del Locatario.
- El precio de la locación es por mes completo, por lo que el Locador no está obligado a recibir ni devolver fracciones por días en que el Locatario no usare el Inmueble. Y aunque el Locatario se mudara o retirara antes de finalizar el mes, pagará íntegramente el alquiler correspondiente a ese mes.

CUARTA: INVERSIONES.

Las Partes acuerdan en que, en el caso en que el Locatario acredite haber realizado íntegramente en el Inmueble -por medio de certificado extendido por profesional matriculado- las inversiones que se detallan en el Anexo 1, el Locador reintegrará al Locatario el valor invertido en el desarrollo de las Inversiones, que en este acto las Partes estiman en dólares estadounidenses cuarenta y siete mil (USD 47.000).

Si las Inversiones no fueren completadas en forma íntegra, el Locatario no podrá exigir ningún reintegro.

Malvinas Argentinas N° 98 - Ushuaia
Tel/fax: (02901) 434134 - 435100
Celular: (02901) 15563688 - 15561882
E - mail: surpropiedades@speedy.com.ar



Una vez acreditado el efectivo desarrollo de las Inversiones, el reintegro se efectuará en 36 cuotas mensuales iguales y consecutivas de \$5718,33 (cinco mil setecientos dieciocho pesos con treinta y tres centavos) cada una, a partir del día 10 de diciembre de 2012.

Las Partes acuerdan que el reintegro sólo se hará efectivo si el Locatario no estuviere en mora, ni en incumplimiento total o parcial de cualquiera de sus obligaciones para con el Locador. En este sentido, cualquier incumplimiento del Locatario disparará la caducidad de su derecho a percibir los reintegros, y nada podrá reclamar en lo sucesivo del Locador.

Las Partes acuerdan en que el Locatario podrá, a su sola opción, -en caso de que las Inversiones se efectuaren íntegramente y esto haya sido debidamente acreditado- requerir al Locador que las cuotas de reintegro se descuenten del canon locativo mensual que el Locatario deba abonar.

Las Partes convienen en que en cualquier caso las Inversiones quedarán en beneficio del Locador una vez terminado el Contrato, sin que el Locatario pueda separarlas del Inmueble y sin que esto le genere derecho a indemnizaciones o reparaciones de ningún tipo.



QUINTA: MORA. INTERESES. CLÁUSULA PENAL.

El no pago del canon locativo en el plazo estipulado en la Cláusula anterior **TERCERA: PRECIO.**, producirá la mora de pleno derecho, sin necesidad de interpelación alguna, en los términos del artículo 509 del Código Civil de la República Argentina.

Mientras el Locatario esté en mora, deberá abonar a el Locador una multa diaria o interés punitivo, que en este acto se fija en un cero cincuenta por ciento (0,50%) sobre el monto adeudado, sin perjuicio del interés legal y de todo otro pago que resulte aplicable.

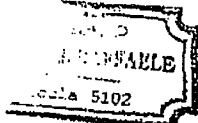
El atraso en el pago del canon locativo por más de un mes calendario generará a favor del Locador el derecho a demandar el desalojo del Locatario, solicitando la inmediata restitución del Inmueble, libre de toda ocupación, sin perjuicio de las demás indemnizaciones y penalidades que pudieren corresponder bajo el Contrato y la normativa aplicable en la República Argentina.

El Locador queda facultado para el caso de mora a rehusar percibir el alquiler si no incluye los intereses punitivos, o recibirlos imputándolos primero a dichos intereses y el remanente al valor locativo. El monto del canon locativo mensual se ha establecido en moneda nacional, en efectivo y para su cumplimiento hasta la fecha de vencimiento establecida. En el supuesto de pago mediante cheque los mismos sólo tendrán efecto cancelatorio a la fecha de su acreditación bancaria. El Locatario asume el costo por todo concepto que esta modalidad de pago infiera (impuestos, débitos bancarios creados o a crearse), así como también de los punitivos que se devenguen por mora en su acreditación.

SEXTA: DESTINO.

El inmueble deberá destinarse exclusivamente para Planta Industrial y Depósito, siempre que estos usos no sean contrarios a la moral y buenas costumbres; quedando expresamente prohibido darle un uso diferente al establecido en esta Cláusula.

Malvinas Argentinas N° 98 - Ushuaia
Tel/fax: (02901) 434134 - 435100
Celular: (02901) 15563688 - 15561882
E - mail: surpropiedades@speedy.com.ar



SEPTIMA: ESTADO DEL BIEN - MEJORAS - RESTAURACIÓN - VISITAS.

- 6.1 El Locatario manifiesta haber visitado el Inmueble, verificando y aceptando el estado en que se encuentra, recibiéndolo en este acto de plena conformidad.
- 6.2 Además de lo establecido en la Cláusula CUARTA respecto de la facultad del Locatario de efectuar las Inversiones, le está permitido al Locatario realizar las modificaciones necesarias a fin de adecuar la estructura edilicia a las necesidades de explotación comercial del inmueble, previa autorización por escrito de el Locador y/o su representante legal, y siempre que estas no afecten en menos el valor del Inmueble, quedando las que se realicen en beneficio de el Locador, sin derecho del Locatario al pago o compensación alguna por las mismas.
- 6.3 El Locador podrá, previo acuerdo sobre día y hora, visitar el Inmueble, a fin de inspeccionar el estado del mismo, y verificar el cumplimiento por el Locatario de las obligaciones asumidas mediante el Contrato.

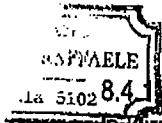


OCTAVA: OBLIGACIONES DE EL LOCATARIO.

Además de todas aquellas que le correspondan en virtud de las restantes cláusulas o de las normas aplicadas al Contrato, el Locatario asume expresamente las siguientes obligaciones:

- 8.1 Efectuar a su exclusivo costo todas las reparaciones y gastos que fueran necesarios a fin de mantener el Inmueble. Asimismo deberá el Locatario realizar por su cuenta y cargo la limpieza de los artefactos de gas una vez por año (como tiempo máximo) como así también cuando finalice el presente Contrato de locación, debiendo presentar la factura del gasista matriculado que designe el Locatario para realizarlo.
- 8.2 Contratar, dentro de los diez (10) días de celebrado el Contrato, un seguro contra incendios que asegure el Inmueble, con una Compañía de Seguros de primer nivel y prestigio, y mantenerlo asegurado durante toda la vigencia del Contrato. La póliza será endosada a favor del Locador. La falta de pago de las primas, la modificación de la cobertura que implique un perjuicio para el Locador, o la tardanza de pago que deje sin cobertura al Inmueble será considerado Incumplimiento de Contrato y causal de rescisión y desalojo. Sin perjuicio de lo antedicho, la póliza deberá ser actualizada conforme a los precios de plaza. De no hacerse, y de ocurrir un siniestro, los daños eventualmente ocasionados al Inmueble y/o a personas deberán ser soportados por el Locatario en la porción no abonada por la Compañía Aseguradora.
- 8.3 Respetar y hacer respetar en el interior del Inmueble la moral y las buenas costumbres.
- 8.4 Pagar puntualmente los servicios de agua, gas y electricidad. Las tasas municipales y provinciales y los impuestos inmobiliarios serán por cuenta y cargo del Locador. El Locatario es responsable de todo hecho que pudiera motivar el retiro, anulación o suspensión de cualquiera de estos servicios.

Malvinas Argentinas Nº 98 - Ushuaia
Tel/fax: (02901) 434134 - 435100
Celular: (02901) 15563688 - 15561882
E - mail: surpropiedades@speedy.com.ar



8.4 El Locatario deberá acreditar su condición de Locatario frente a la Dirección Provincial de Energía, la Dirección Provincial de Obras Sanitarias y Camuzzi Gas del Sur.

8.4.2 El Locatario deberá entregar al Locador trimestralmente copia de los comprobantes de pago de los servicios.

8.4.3 La falta de pago de los servicios autoriza al Locador a imputar los pagos recibidos a cancelar la deuda impaga por servicios primero, y luego al pago del canon locativo.

8.4.4 La falta de pago de más de dos meses de un servicio, o de más de un servicio en un mes será causal de desalojo, según las previsiones del Código Ritual aplicable.

8.4.5 Al momento de restitución del Inmueble, el Locatario deberá acreditar que todos los conceptos a su cargo están pagos mediante presentación de libre deuda de todos los organismos correspondientes. De no ser así, abonará al Locador una suma de dinero suficiente para efectuar los pagos debidos. Los conceptos impagos devengarán a favor del Locador una penalidad a calcularse según el mismo procedimiento que el establecido en la Cláusula **QUINTA: MORA. INTERESES. CLÁUSULA PENAL.** del Contrato.

8.5 Abonar todos los gastos de reposición, y las correspondientes multas de los servicios interrumpidos y/o cancelados por falta de pago y/o por cualquier otra causa imputable al Locatario.

8.6 No introducir en el Inmueble elementos de cualquier índole que puedan crear perjuicio o peligro al Inmueble o a las personas.



NOVENA: INCUMPLIMIENTO DEL LOCATARIO. DESALOJO. VÍA EJECUTIVA.

Si el Locatario no diere cumplimiento a cualquiera de sus obligaciones bajo el Contrato, bien sea el incumplimiento total o parcial, deberá ser intimado por el Locador por el término de diez (10) días para que subsane el respectivo incumplimiento. Transcurrido dicho plazo sin que el Locatario hubiere subsanado el incumplimiento, podrá el Locador rescindir el Contrato, pidiendo el desalojo y la inmediata restitución del Inmueble, con más las indemnizaciones que pudieren corresponder, o de las penalidades que pudieran aplicarse según el Contrato y la normativa aplicable.

Las partes libre y voluntariamente pactan en forma expresa la vía ejecutiva para el cobro judicial de los alquileres vencidos, impuestos, tasas, servicios y toda deuda que surja del Contrato, en los términos del Art. 459.2 del CPCCLR y M, la cual quedará habilitada por la agregación de este contrato y la certificación y liquidación del monto adeudado con las formalidades exigidas por el citado código ritual.

DECIMA: CESIÓN DEL CONTRATO – SUBLOCACIÓN.

Al Locatario le queda prohibido ceder, transferir, sublocar en todo o en parte el bien locado o darlo en préstamo de uso.

Malvinas Argentinas Nº 98 – Ushuaia
Tel/fax: (02901) 434134 – 435100
Celular: (02901) 15563688 - 15561882
E – mail: surpropiedades@speedy.com.ar

**DECIMO PRIMERA: IMPUESTO DE SELLOS**

Si el Contrato se encontrare alcanzado por el Impuesto de Sellos, el mismo será soportado en forma exclusiva por el Locatario.

DECIMO SEGUNDA: RESOLUCIÓN ANTICIPADA.

El Locatario podrá rescindir el presente Contrato a partir del sexto mes de locación, según lo estipulado en el Art. 8° de la Ley de Locaciones Urbanas N° 23.091, y previo cumplimiento de las obligaciones pendientes emergentes del presente contrato, debiendo informar el desalojo en forma fehaciente con sesenta (60) días de anticipación. Para el supuesto que el Locatario diere lugar a que se le inicie juicio de desalojo, deberá ajustarse a lo dispuesto en la cláusula octava. **Art. 8° Ley N° 23.091- RESOLUCION ANTICIPADA:** el Locatario podrá, transcurridos los seis (6) primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con una antelación mínima de treinta (30) días de la fecha en que reintegrará lo arrendado. 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 solo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

DECIMO TERCERA: EXIMICIÓN DE RESPONSABILIDAD.

Las Partes de común acuerdo pactan expresamente que el Locador no toma a su cargo ni se hace responsable de ninguna indemnización que corresponda abonar a el Locatario, sus empleados y/o a terceros, proveniente de daño material, físico o moral causado en la persona y/o bienes de el Locatario, sus empleados o terceros, así como los causados por desperfectos en las instalaciones, filtraciones, humedad, incendio, robo, hechos fortuitos, etc. cualquiera fuese la causa que los originase.

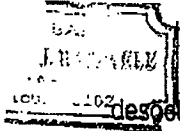
DECIMO CUARTA: HABILITACIONES.

El Locador entregará el Inmueble en las condiciones en que se encuentra. Sin perjuicio de lo antedicho, la obligación de obtener la correspondiente habilitación municipal del Inmueble para desarrollar las tareas inherentes a la actividad del Locatario pesa sobre el Locatario, y nada podrá reclamar al Locador en caso que la habilitación municipal sea denegada. Sin perjuicio de esto, en caso de ser solicitado por el Locatario, el Locador se compromete a poner a su disposición toda aquella documentación que le fuera requerida para realizar las presentaciones correspondientes a fin de obtener la mencionada habilitación.

DECIMO QUINTA: FIADOR.

NOBLEX ARGENTINA S.A., con domicilio en la calle Vicente Padín Moreyra N° 97, de la ciudad de Ushuaia (el "Garante"), representada en este acto por los Sres. Jorge Ignacio Marine (D.N.I. 14.809.026) y Luis Gonzalo Luoni (20.932.362), suscribe este contrato en prueba de otorgamiento de la fianza y conocimiento y aceptación de todo su contenido y se constituye en fiador liso, llano y principal pagador de los alquileres que se devenguen en virtud del Contrato, renunciando expresamente al beneficio de excusión y división. La garantía se extiende asimismo al fiel cumplimiento de todas las obligaciones del Locatario que surjan del Contrato, incluyendo, sin limitación, pago de servicios, gastos, costas, intereses, penalidades, etc. Queda asimismo entendido que esta obligación subsiste hasta que el Locatario haya

Malvinas Argentinas N° 98 - Ushuaia
 Telfax: (02901) 434134 - 435100
 Celular: (02901) 15563688 - 15561882
 E - mail: surpropiedades@speedy.com.ar



desocupado el Inmueble y no adeude a el Locador suma alguna por ningún concepto.

Se establece que el Garante responderá por las costas, gastos y honorarios que pudieren devengarse con motivo de cualquier controversia judicial y/o extrajudicial derivada de la interpretación y/o aplicación del Contrato, incluyendo, sin limitación, juicios de desalojo, juicios ejecutivos, de daños, etc.

El Garante y el Locatario se obligan a notificar en forma fehaciente a el Locador, en un plazo de tres (3) días de producido, de cualquier evento que pudiera modificar el alcance de la garantía o hacer más gravosa su ejecución, incluyendo, sin limitación: existencia de pedidos de quiebra en su contra, inicios de procedimientos concursales, estado de cesación de pagos, actos de disposición de porciones sustanciales del patrimonio, etc. También deberán comunicar al Locador, en igual plazo que el anteriormente establecido, en caso de cambiar el domicilio declarado en el Contrato.



DÉCIMO SEXTA: GARANTÍAS ADICIONALES.

En adición a lo estipulado en la Cláusula **DECIMO QUINTA: FIADOR.**, el Locador, siempre que circunstancias razonables así lo aconsejaren, se reserva el derecho de exigir otra garantía, real o personal, obligándose a el Locatario a presentarla a entera satisfacción de el Locador, dentro del plazo que ésta le imponga, el que no podrá ser menor de quince (15) días. En caso de no presentarse la garantía requerida, o no ser ésta de satisfacción del Locador, se considerará al Locatario en Incumplimiento del Contrato, pudiendo el Locador demandar la resolución del mismo.

DÉCIMO SEPTIMA: DEPÓSITO EN GARANTÍA

El Locatario hace entrega en este acto de la suma de Pesos ciento treinta y seis mil (\$ 136.000.-) en concepto de depósito de garantía de las obligaciones asumidas por el Locatario bajo el Contrato. Esta suma no devengará interés alguno, quedando el Locador autorizado a aplicarlo al pago de cualquier deuda no pagada por el Locatario al finalizar el Contrato. Este depósito en garantía le será devuelto al Locatario una vez entregado el Inmueble desocupado totalmente, en las condiciones pactadas y con todos los servicios, intereses, penalidades, tasas e impuestos pagos y libres de deudas, de acuerdo a lo estipulado en las Cláusulas del Contrato. Una vez abonados todos los conceptos y cumplidas por el Locatario todas las cláusulas de este Contrato, dicho depósito le será reintegrado inmediatamente.

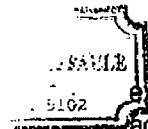
DECIMO OCTAVA: AGENTE INMOBILIARIO INTERVINIENTE.

Las Partes reconocen a la firma Sur Sociedad Comercial S.R.L. como agente inmobiliario interviniente. Cada una de las Partes abonará por única vez y como pago total por la negociación contractual y la redacción del Contrato la cantidad de Pesos sesenta y ocho mil (\$68.000). Este concepto deberá ser abonado en el mismo acto de firma del Contrato. Las partes acuerdan otorgar al presente carácter de título ejecutivo en los términos del Art. 459.2. del CPCCLRyM, acreditándose la deuda líquida y exigible que surge de este reconocimiento.

DÉCIMO NOVENA: REGISTRO DE OPERACIONES INMOBILIARIAS.

En razón a la vigencia de la Resolución General AFIP N° 2168 (REGISTRO DE OPERACIONES INMOBILIARIAS) y sus modificatorias, se pone en su conocimiento que resulta de exclusiva responsabilidad del Locador el cumplimiento de las obligaciones fiscales inherentes al Contrato, quedando

Malvinas Argentinas N° 98 - Ushuaia
 Tel/fax: (02901) 434134 - 435100
 Celular: (02901) 15563688 - 15561882
 E - mail: surpropiedades@speedy.com.ar



es presuntamente excluido de la administración que se confiere a Sur Sociedad Comercial S.R.L. cualquier acto que por imperio de la citada normativa se hallare en cabeza de el Locador, tales como presentaciones fiscales, informes, declaraciones juradas, pago o determinación de tributos, multas, etc.

VIGESIMA: DOMICILIOS - INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO.

Para todos los efectos judiciales y/o extrajudiciales derivados del Contrato, las Partes constituyen domicilios en los enumerados en el encabezado del presente Contrato. En tales domicilios se reputarán válidas todas las notificaciones que las Partes se efectúen.



Cualquier cambio de domicilio de una Parte sólo tendrá efecto en la medida que el mismo sea notificado por medio fehaciente a la otra Parte.

VIGÉSIMO PRIMERA: JURISDICCIÓN Y LEY APLICABLE.

Las Partes acuerdan que el Contrato y sus efectos serán regidos por el ordenamiento jurídico de la República Argentina, y que toda cuestión que pueda surgir con motivo de la interpretación, celebración, ejecución y/o terminación del Contrato, y que las Partes no puedan resolver en forma amigable, será única y exclusivamente sometida ante los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Ushuaia, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción.

En prueba de conformidad, se firman tres (3) ejemplares de un mismo tener y a un solo efecto; haciéndolo el Sr. Cárdenas en la Ciudad de Ushuaia, Tierra del Fuego y los representantes de la Locataria y la Garante en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Locador
Aclaración:
Fecha:

Garante
Aclaración: *J. Mariá*
Fecha: *11.4.12*

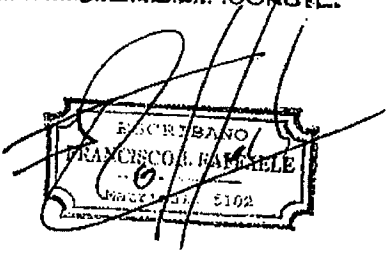
Locatario
Aclaración: *MARLUS*
Fecha: *FIDA*
11.04.2012

Locatario
Aclaración: *Jorge Mariá*
Fecha: *11.4.12*

Garante
Aclaración: *Loob-huon*
Fecha: *11/4/2012*

Bs. As., *11/04/12* Firmado
CERTIFICADA/S con Foja Nº
5.008.130382 CONSTE.-

Malvinas Argentinas Nº 98 - Ushuaia
Tel/fax: (02901) 434134 - 435100
Celular: (02901) 15563688 - 15561882
E - mail: surpropiedades@speedy.com.ar





ANEXO 1
INVERSIONES COMPROMETIDAS



Inversiones a contemplar	
Item 1: Piso	
Refacción de 1000 m2 de piso, escarificado de piso existente y reparación con mortero.	
Item 2: Instalación eléctrica	
No existe reconocimiento sobre este punto	
Item 3: Instalación de Incendio	
Sala de bombas dentro del edificio existente y tanque de agua acorde	
Valor de reconocimiento	US\$ 47.000.- X TC 4.38 = \$ 205.860.-

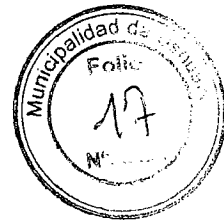
Malvinas Argentinas N° 98 - Ushuaia
Tel/fax: (02901) 434134 - 435100
Celular: (02901) 15563688 - 15561882
E - mail: surpropiedades@speedy.com.ar

Tel/Fax: (02901) 434134 - 435100
Celular: (02901) 15563688 - 15561882
E - mail: surpropiedades@speedy.com.ar

1217 - 4/13



ANEXO 2
CROQUIS DEL INMUEBLE Y FRACCIONAMIENTO POR DEPÓSITOS



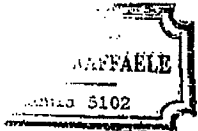
Malvinas Argentinas Nº 98 - Ushuaia
Tel/fax: (02901) 434134 - 435100
Celular: (02901) 15563688 - 15561882
E - mail: surpropiedades@speedy.com.ar

**ANEXO 3****REDUCCIÓN PROPORCIONAL DEL CÁNON LOCATIVO POR METROS NO OCUPADOS**

Depósito 1: 798.75 metros cuadrados, equivalentes a aproximadamente el 60% del total de la superficie cubierta. Canon locativo a abonar mientras esté ocupado solamente el Depósito 1: \$40.800 (cuarenta mil ochocientos pesos).

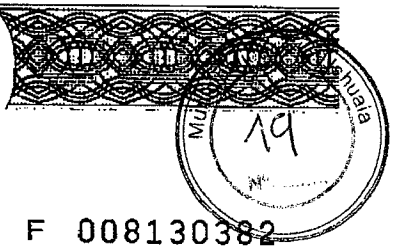
Depósito 2: 279.71 metros cuadrados, equivalentes a aproximadamente el 20% del total de la superficie cubierta. Canon locativo a abonar si sólo estuviere ocupado el Depósito 2: \$13.600 (trece mil seiscientos pesos). Canon locativo a abonar mientras estén ocupados el Depósito 1 y el 2: \$54.400 (cincuenta y cuatro mil cuatrocientos pesos).

Depósito 3: 271.87 metros cuadrados, equivalentes a aproximadamente el 20% del total de la superficie cubierta. Canon locativo a abonar si sólo estuviere ocupado el Depósito 3: \$13.600 (trece mil seiscientos pesos). Si los tres Depósitos estuvieren ocupados, el canon asciende durante el primer año a los \$68.000 pactados.



ACTA DE CERTIFICACION DE FIRMAS

LEY 404

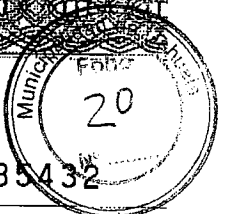
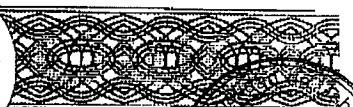
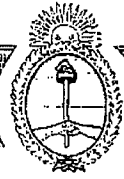


F 008130382

1 Buenos Aires, 11 de Abril de 2012 . En mi carácter de escribano
 2 subrogante del Registro Notarial 1697, de la ciudad autonoma de Buenos Aires,
 3 CERTIFICO: Que la/s firmas que obra/n en el
 4 documento que adjunto a esta foja, cuyo requerimiento de certificación se
 5 formaliza simultáneamente por ACTA número 012 del LIBRO
 6 número 58 - Int. 104.895 , es/son puesta/s en mi presencia por la/s persona/s
 7 cuyo/s nombre/s y documento/s de identidad se menciona/n a continuación así como
 8 la justificación de su identidad. Jorge Ignacio MARINÉ, titular del Documento
 9 Nacional de Identidad número 14.809.026; Marius Fenelon FIDA, Pasa-
 10 porte de la República Federativa del Brasil número CX260833, y Luis
 11 Gonzalo LUONI, titular del Documento Nacional de Identidad número
 12 20.932.362, personas de mi conocimiento, quedando justificada su iden-
 13 tidad en los términos del Artículo 1002, inciso a) del Código Civil, quienes
 14 manifiestan actuar: 1) Los señores Marine y Fida en nombre y represen-
 15 tación y en su caracter de APODERADOS con firma conjunta, de la so-
 16 ciedad denominada "NewSan S.A." con sede social en la Avenida Perito
 17 Moreno 1651 de la ciudad de Ushuaia, y sede administrativa en Roque
 18 Perez 3650 de ésta ciudad, asegurando la plena vigencia del carácter
 19 invocado, y que el mismo no ha sido modificado, revocado ni alterado en
 20 forma alguna, lo que acreditan con Poder para firma de Contratos y Ce-
 21 lebración de Actos juridicos otorgado por escritura 48 del 4 de febrero de
 22 2011 pasada ante mi, al folio 153 de este Registro en el que cumplo fun-
 23 ciones de subrogante; que en original tuve a la vista, doy fe, del que re-
 24 sulta el carácter invocado por los requirentes, quienes son integrantes del
 grupo "A" y que la sociedad se encuentra inscrita en la Inscripta Co



LEGALIZACION
LEY 404



L 010735432

EL COLEGIO DE ESCRIBANOS de la Ciudad de Buenos Aires, Capital Federal de la República Argentina, en virtud de las facultades que le confiere la ley orgánica vigente, LEGALIZA la firma y sello del escribano FRANCISCO JOSE RAFFAELE

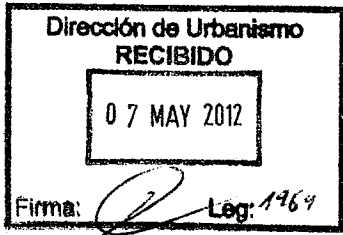
obrantes en el documento anexo, presentado en el día de la fecha bajo el N° 120411171825/8 La presente legalización no juzga sobre el contenido y forma del documento.

Buenos Aires, Miércoles 11 de Abril de 2012



~~ESC. RODOLFO JOSE KUGMANN~~
~~COLEGIO DE ESCRIBANOS~~
~~CONSEJERO~~

SE REALIZA PASE A LA DIRECCIÓN DE URBANISMO
A FIN DE EVALUAR LO SOLICITADO.



MMO José A. ALMONACID $\frac{07}{05}$
Jefe Div. Doc. y Fm. Obras Especiales
Dirección de Obras Privadas
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA $\frac{12}{12}$

Depto. EytH:

A los efectos de su evaluación.

[Signature]
Ara. RODOLFO A. ORDOÑEZ
Director de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia
08/05/12



PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR
= REPÚBLICA ARGENTINA =
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

DIRECCIÓN DE URBANISMO

NOTA N° 57 /12
Letra: D.U.

Cde.: Nota Registrada N° 324/12

USHUAIA, 28 JUN 2012

Apoderado de New San
Sr. Mario BURGOS
Av. Perito Moreno N° 1651 - Ushuaia



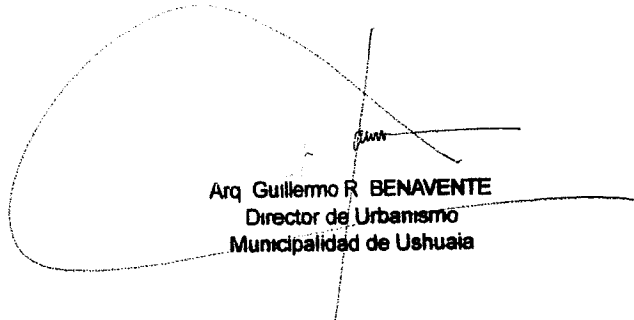
Me dirijo a Ud. con relación a su solicitud de excepción a las normas de planeamiento urbano, para el inmueble sito en la Sección F, Macizo 1, Parcelas 20a y 22 de nuestra ciudad.

Al respecto, a fin de permitir la correcta evaluación del pedido, deberá dar intervención a un profesional habilitado, responsable de producir la información técnica requerida, según lo establece la Disposición D.U. N° 01/2007, que en copia se adjunta.

Recordamos a Ud. que la presentación debe incluir copia del documento que acredite la facultad del firmante en carácter de titular del inmueble.

Sin otro particular, saludo a Ud. atentamente.-

D.U.


Arq Guillermo R BENAVENTE
Director de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia

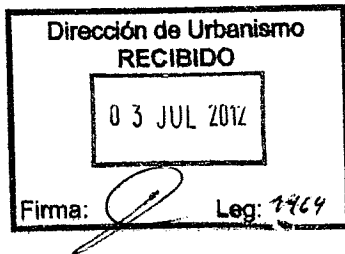
RECIBE:

Firma: R. Repetto
Aclaración: Repetto, Raquel
DNI: 28.491.490
Fecha: 29-06-12 Vigilancia
Hora: 11:30

NEW SAN PLANTA 1	
Fecha	29-06-12
Entrada	11:30
Salida	
Intervino	REPETTO

- No firma
- Se fija en puerta de acceso

"Art. 55 Ley Provincial N° 141: ...Cuando el empleado no encontrase la persona a la cual va a notificar y ninguna de las otras personas del domicilio quiera recibirla, la fijará en la puerta del mismo, dejando constancia en el ejemplar destinado a ser agregado en el expediente..."



Ushuaia, 3 de Julio 2012

REF: Nota D.U. Nº 57-12
SECCION F - 1 - 20 a y 22

New San S.A.
PLANTA 1

Municipalidad de Ushuaia,
DIRECCION DE PLANEAMIENTO Y PROYECTOS URB.
Sr. Director,
ARQ. GUILLERMO BENAVENTE

De mi mayor consideración:

De acuerdo a lo solicitado, adjuntamos a la presente lo indicado en el Anexo I de la Disposición D.U. Nº 01-2007 -

- 1 - Planilla de Pedido de excepción,
- 2- Memoria descriptiva
- 3- Planos de anteproyecto por duplicado y plano municipal parcela 20a
- 4 - contrato de locación del inmueble de la parcela 22

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para saludarlo muy Atte.



Arg. CARLOS A. ANSALDO
matrícula CATF nº 028
matrícula RPC nº 048

NEW SAN S. A.
Administración y ventas: Roque Pérez 3565 Capital Federal (1430) Te.: 54 011 4545-5100/5005
FAX: 54 011 4545-5008

Fábrica: Av. Perito Moreno 1651 (9410) Ushuaia - Tierra del Fuego - ARGENTINA
Tel.-FAX: 54 02901 43-3460; 43-3461; 43-3462; 43-3463; 43-3464.



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina
Municipalidad de Ushuaia



DISPOSICIÓN D.U. Nº 04 / 2007

ANEXO I

Documentación a presentar para la solicitud de pedido de excepción a los Códigos de Planeamiento Urbano y/o Edificación.

- 1- Planilla de pedido de excepción (Anexo II).
- 2- Memoria Descriptiva, rubricada en todas sus fojas por el profesional o técnico responsable del trámite exponiendo las razones técnicas que justifiquen extender la excepción solicitada.
- 3- Copia de planos de anteproyecto o proyecto por duplicado, presentados ante el Dpto. de Obras Privadas, sobre el cual se solicita excepción.
- 4- Toda aquella documentación que ayude a la mejor comprensión de la situación planteada, (croquis indicativo, fotografías, etc.).
- 5- Certificado de Libre Deuda del predio afectado al proyecto. (Ordenanza Municipal Nº 1507).



Provincia de Tierra del Fuego
 Antártida e Islas del Atlántico Sur
 República Argentina
 Municipalidad de Ushuaia



DISPOSICIÓN D.U. Nº 01 / 2007

ANEXO II

PLANILLA DE PEDIDO DE EXCEPCION

Sr. Director de URBANISMO:

Solicito por su intermedio se tramite la presente solicitud ante las áreas competentes, de acuerdo al siguiente detalle y a la documentación que se adjunta.

UBICACION DE LA OBRA	CALLE: Perito Moreno	Nº 1651
PROPIETARIO:	NEW SAN S.A. (Parc. 202)	
OCUPANTE:	NEW SAN S.A. (Parc. 22).	
PROFESIONAL ACTUANTE:	Arg. CARLOS ANSALDO	R.P.C.Nº: 048
NOMENCLATURA CATASTRAL:	Secc. F, M 71, Parc 202 Secc F, M 71, Parc. 22.	
ZONIFICACION:	MI	
Nº DE EXPEDIENTE DE OBRA:		
ARTICULOS DEL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCION:	Art. VII, 1.2.3.2	
ARTICULOS DEL CODIGO DE EDIFICACION A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCION:		
Nº DE ORDENANZA A LA CUAL SE SOLICITA EXCEPCION:	Ord. Municipal Nº 2878/2005	

FIRMA DEL PROPIETARIO

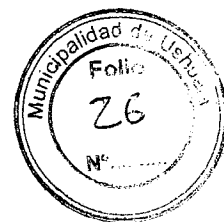
FIRMA DEL PROFESIONAL O TECNICO RESPONSABLE

FECHA:



“MEMORIA DESCRIPTIVA”
NEW SAN
“F-01-20a y 22”

CS 1



MEMORIA DESCRIPTIVA

1) Situación dominial de las Parcelas.

PARCELA F – 01 – 20a

Titular: New San S.A.

Sección F, Macizo 1, Parcela 20a – Departamento Ushuaia – Provincia Tierra del Fuego

Planos aprobados año 1998

Restricciones al dominio:

No tiene.-

Domicilio Legal: Perito Moreno 1.651 Ushuaia – Tierra del Fuego

Teléfono/Fax: 02901 433460 / 433462 Ushuaia
011 4546 5000 Bs As

PARCELA F – 01 – 22

Titular: Martin Javier Cárdenas (locador)

Sección F, Macizo 1, Parcela 22 – Departamento Ushuaia – Provincia Tierra del Fuego

Planos aprobados empadronamiento

Restricciones al dominio:

No tiene.-

Domicilio Legal: Malvinas Argentinas Nº 98 Ushuaia – Tierra del Fuego
Contrato de Locación a favor de New San S.A. (se adjunta copia)

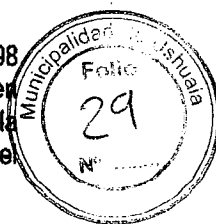


2) Características las obras:

1. Se trata de un emprendimiento industrial, en funcionamiento, ubicado en la parcela 20a que se ampliará sobre la parcela 22, por lo que requiere una conexión entre los edificios existentes, y por lo tanto, la ejecución de obras sobre los retiros laterales obligatorios que establece el CPU para la zonificación de las parcelas.
2. Las obras que se realizarían en las parcelas, ocupando los retiros, serían las siguientes: a) Demolición de la estructura existente del secadero de la carpintería. b) Ejecución de una platea de fundación para la construcción de un paso de 4,00 mts. de ancho, y 16 mts. de longitud, uniendo el edificio existente en parcela 20 a con el ubicado en la parcela 22; c) Construcción de una estructura en seco con panelería, desmontable, para poder desarmarla al finalizar el contrato de locación de la parcela 22. La cubierta sería de chapa, con paneles desmontables. **Se presentarán los correspondientes planos para solicitar el permiso de inicio de las obras, en cuanto se apruebe la solicitud de excepción.**

CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre el Sr. Martín Javier Cárdenas, D.N.I. 25.633.296, constituyendo domicilio en Malvinas Argentinas 98 de la ciudad de Ushuaia (el "Locador"), por una parte; y por la otra parte NEWSAN S.A., representada en este acto por sus apoderados individualizados al pie, con domicilio en la Av. Perito Moreno 1651 de la ciudad de Ushuaia (el "Locatario"), y en su conjunto denominadas las "Partes", convienen en celebrar el presente Contrato de Locación (el "Contrato"), sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

**PRIMERA: OBJETO.**

- 1.1 El Locador da en locación al Locatario, y éste acepta, el inmueble sito en la Av. Perito Moreno N° 1575 de la Ciudad de Ushuaia, identificado catastralmente como Sección F, Macizo 01, Parcela 22 (el "Inmueble").
- 1.2 El Locador declara y garantiza al Locatario que: (i) el Locador es el exclusivo propietario del Inmueble; (ii) el Locador tiene la libre disposición del Inmueble; (iii) no se encuentran constituidos derechos reales sobre el Inmueble, ni pesan medidas cautelares ni inhibiciones sobre el mismo; y (iv) no existe impedimento legal alguno para la celebración del Contrato.

SEGUNDA: PLAZO.

Las Partes fijan el plazo de duración del presente Contrato en sesenta (60) meses. El plazo de vigencia comenzará a partir de que el Locatario tome posesión de la fracción del Inmueble que en el Anexo 2 se identifica como "Depósito 1", finalizando en consecuencia el día 29 de junio de 2017.

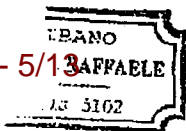
En este sentido, y en atención a que en la actualidad el Inmueble se encuentra dado en locación a diferentes Locatarios en forma fraccionada, y que los vencimientos de estos respectivos contratos operan en fechas diferentes, las Partes acuerdan –en beneficio de ambas Partes– en que la posesión del Inmueble se cederá al Locatario en forma escalonada, según el siguiente detalle:

- El Locatario tomará posesión del "Depósito 1" (según se lo identifica en el Anexo 2), de 798.75 metros cuadrados, el día 30 de junio de 2012.
- El Locatario tomará posesión del "Depósito 2" (según se lo identifica en el Anexo 2), de 279.71 metros cuadrados, el día 07 de septiembre de 2012.
- El Locatario tomará posesión del "Depósito 3" (según se lo identifica en el Anexo 2), de 271.87 metros cuadrados, el día 25 de noviembre de 2012".

Si por alguna circunstancia no imputable al Locador los actuales locatarios de cualquiera de los Depósitos 1, 2 y 3 (según se los identifica en el Anexo 2) no desocuparen en tiempo y forma alguno de los Depósitos y por consiguiente el Locador no pudiese hacer entrega al Locatario de ese Depósito en tiempo y forma, las Partes acuerdan que:

- El Locador deberá iniciar inmediato juicio de desalojo contra los ocupantes, acreditando tal inicio frente al Locatario.

Malvinas Argentinas N° 98 – Ushuaia
 Tel/fax: (02901) 434134 – 435100
 Celular: (02901) 15563688 - 15561882
 E – mail: surpropiedades@speedy.com.ar



- Una vez acreditado el inicio del juicio, el Locatario se compromete a esperar la desocupación por el lapso de treinta días hábiles, renunciando a exigir en ese lapso la terminación de este Contrato y/o a iniciar acciones judiciales o extrajudiciales contra el Locador. Si operado el vencimiento de los treinta días hábiles de espera aún fuere imposible desalojar la fracción del Inmueble ocupado, el Locatario podrá exigir a su sola opción:
- (i) La terminación de este Contrato, volviendo las cosas al estado anterior a su suscripción, sin derecho a exigir indemnizaciones ni reparaciones de ningún tipo; o
 - (ii) La firma de un nuevo Contrato de Locación que contemple la locación de una o más fracciones del Inmueble (las que estuvieren desocupadas y libres de todo conflicto), acordándose nuevas condiciones de contratación según la fracción de que se trate.



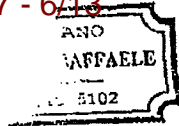
Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, y en el entendimiento de que el Locatario celebra este acuerdo con el fin último de alquilar la superficie total del inmueble, en caso que el Locador no pueda desalojar a los locatarios conforme lo previsto en el presente, el Locatario aplicará un descuento del 20% (veinte por ciento) de la parte proporcional del alquiler que el Locatario deba abonar al Locador por la fracción que esté ocupando conforme a las pautas establecidas en la parte final de la cláusula siguiente, hasta tanto se resuelva el juicio de desalojo y/o hasta tanto el Locatario decida resolver el presente en caso de optar por lo dispuesto en (ii) precedente. Las opciones descritas en (i) y (ii) serán alternativas que el Locatario podrá elegir sin parámetros preestablecidos de tiempo y en el momento que a su sola discreción aplique.

En cualquier caso, dado que el Locatario conoce y acepta que el Inmueble se encuentra locado en la actualidad y que existe el riesgo no imputable al Locador de que los actuales locatarios no desocupen el Inmueble a pesar de estar obligados a hacerlo, el Locatario renuncia expresa e irrevocablemente a iniciar acciones judiciales o extrajudiciales contra el Locador que tengan causa en la falta de entrega en tiempo y forma del Inmueble o de alguna de sus fracciones, si tal incumplimiento del Locador se debiera al incumplimiento de los actuales locatarios de desocupar en tiempo y forma el Inmueble o alguna fracción del mismo.

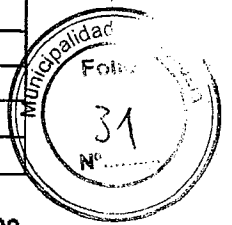
TERCERA: PRECIO.

1. El precio de la locación –desde el día en que el Locatario se encuentre en posesión de la totalidad del Inmueble y hasta el 30 de mayo de 2013, se fija en la suma total de Pesos sesenta y ocho mil (\$68.000) mensuales. En un todo conforme con el artículo 3 de la Ley N° 23091, para los años subsiguientes el precio de la locación será el resultante de aplicar a la base de \$68.000 la fórmula polinómica que se detalla a continuación, en la proporción indicada en cada índice:

Malvinas Argentinas N° 98 – Ushuaia
Tel/fax: (02901) 434134 – 435100
Celular: (02901) 15563688 – 15561882
E – mail: surpropiedades@speedy.com.ar



Ponderacion	Indice	Descripcion	Origen
30%	11,44%	Indice precios internos por mayor	Nacional
30%	25,95%	Indice costo construcción	Provincial TDF
30%	27,11%	Coefficiente Variación Salarial	Nacional
10%	8,06%	Dólar BNA Comprador	Nacional



El Locatario -en su carácter de empresa industrial profesional y debidamente asesorada- ha propuesto la aplicación de la fórmula polinómica antedicha construida en base a índices oficiales entendiendo que ésta da adecuada previsibilidad a los valores locativos sucesivos a ser abonados en todo el período locativo, y el Locador la ha aceptado.

Hasta tanto el Locatario esté en posesión de la totalidad del Inmueble, el canon locativo a percibir por el Locador se verá reducido en forma directamente proporcional a los metros cuadrados no ocupados por el Locatario, según se grafica en el Anexo 3 de este Contrato.

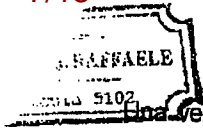
- Las sumas correspondientes al pago de los cánones serán pagaderos por mes adelantado del día 1 al día 10 de cada mes, en depósito bancario en el Banco Patagonia, con domicilio en la Av. San Martín número 302, o mediante transferencia bancaria realizada al Banco Patagonia, Cuenta Corriente en Pesos número 230 00 63 24 - a nombre de Sur Sociedad Comercial SRL., CBU N° 0340230800230006324002 - CUIT N° 30-67576179-1, o bien donde en el futuro se informe al Locatario, previa notificación fehaciente. En todos los casos deberá enviarse por fax, tel 02901 435100 o por mail, e-mail: recepcion@surpropiedadesrsl.com.ar.
- Siempre los pagos deberán efectuarse en moneda nacional, y serán recibidos por Sur Sociedad Comercial S.R.L., cuyos recibos se reputarán válidos para justificar la cancelación del respectivo canon y la liberación del Locatario.
- El precio de la locación es por mes completo, por lo que el Locador no está obligado a recibir ni devolver fracciones por días en que el Locatario no usare el Inmueble. Y aunque el Locatario se mudara o retirara antes de finalizar el mes, pagará íntegramente el alquiler correspondiente a ese mes.

CUARTA: INVERSIONES.

Las Partes acuerdan en que, en el caso en que el Locatario acredite haber realizado íntegramente en el Inmueble -por medio de certificado extendido por profesional matriculado- las inversiones que se detallan en el Anexo 1, el Locador reintegrará al Locatario el valor invertido en el desarrollo de las Inversiones, que en este acto las Partes estiman en dólares estadounidenses cuarenta y siete mil (USD 47.000).

Si las Inversiones no fueren completadas en forma íntegra, el Locatario no podrá exigir ningún reintegro.

Malvinas Argentinas N° 98 - Ushuaia
Tel/fax: (02901) 434134 - 435100
Celular: (02901) 15563688 - 15561882
E - mail: surpropiedades@speedy.com.ar

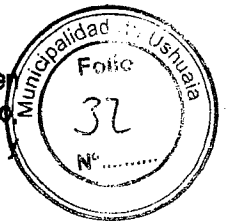


Una vez acreditado el efectivo desarrollo de las Inversiones, el reintegro se efectuará en 36 cuotas mensuales iguales y consecutivas de \$5718,33 (cinco mil setecientos dieciocho pesos con treinta y tres centavos) cada una, a partir del día 10 de diciembre de 2012.

Las Partes acuerdan que el reintegro sólo se hará efectivo si el Locatario no estuviere en mora, ni en incumplimiento total o parcial de cualquiera de sus obligaciones para con el Locador. En este sentido, cualquier incumplimiento del Locatario disparará la caducidad de su derecho a percibir los reintegros, nada podrá reclamar en lo sucesivo del Locador.

Las Partes acuerdan en que el Locatario podrá, a su sola opción, -en caso de que las Inversiones se efectuaren íntegramente y esto haya sido debidamente acreditado- requerir al Locador que las cuotas de reintegro se descuenten del canon locativo mensual que el Locatario deba abonar.

Las Partes convienen en que en cualquier caso las Inversiones quedarán en beneficio del Locador una vez terminado el Contrato, sin que el Locatario pueda separarlas del Inmueble y sin que esto le genere derecho a indemnizaciones o reparaciones de ningún tipo.



QUINTA: MORA. INTERESES. CLÁUSULA PENAL.

El no pago del canon locativo en el plazo estipulado en la Cláusula anterior **TERCERA: PRECIO.**, producirá la mora de pleno derecho, sin necesidad de interpelación alguna, en los términos del artículo 509 del Código Civil de la República Argentina.

Mientras el Locatario esté en mora, deberá abonar a el Locador una multa diaria o interés punitivo, que en este acto se fija en un cero cincuenta por ciento (0,50%) sobre el monto adeudado, sin perjuicio del interés legal y de todo otro pago que resulte aplicable.

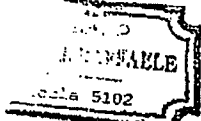
El atraso en el pago del canon locativo por más de un mes calendario generará a favor del Locador el derecho a demandar el desalojo del Locatario, solicitando la inmediata restitución del Inmueble, libre de toda ocupación, sin perjuicio de las demás indemnizaciones y penalidades que pudieren corresponder bajo el Contrato y la normativa aplicable en la República Argentina.

El Locador queda facultado para el caso de mora a rehusar percibir el alquiler si no incluye los intereses punitivos, o recibirlos imputándolos primero a dichos intereses y el remanente al valor locativo. El monto del canon locativo mensual se ha establecido en moneda nacional, en efectivo y para su cumplimiento hasta la fecha de vencimiento establecida. En el supuesto de pago mediante cheque los mismos sólo tendrán efecto cancelatorio a la fecha de su acreditación bancaria. El Locatario asume el costo por todo concepto que esta modalidad de pago inflera (impuestos, débitos bancarios creados o a crearse), así como también de los punitivos que se devenguen por mora en su acreditación.

SEXTA: DESTINO.

El inmueble deberá destinarse exclusivamente para Planta Industrial y Depósito, siempre que estos usos no sean contrarios a la moral y buenas costumbres; quedando expresamente prohibido darle un uso diferente al establecido en esta Cláusula.

Malvinas Argentinas N° 98 - Ushuaia
 Tel/fax: (02901) 434134 - 435100
 Celular: (02901) 15563688 - 15561882
 E-mail: surpropiedades@speedy.com.ar



SEPTIMA: ESTADO DEL BIEN – MEJORAS -RESTAURACIÓN – VISITAS.

- 6.1 El Locatario manifiesta haber visitado el Inmueble, verificando y aceptando el estado en que se encuentra, recibiéndolo en este acto de plena conformidad.
- 6.2 Además de lo establecido en la Cláusula CUARTA respecto de la facultad del Locatario de efectuar las Inversiones, le está permitido al Locatario realizar las modificaciones necesarias a fin de adecuar la estructura edilicia a las necesidades de explotación comercial del inmueble, previa autorización por escrito de el Locador y/o su representante legal, y siempre que estas no afecten en menos el valor del Inmueble, quedando las que se realicen en beneficio de el Locador, sin derecho del Locatario al pago o compensación alguna por las mismas.
- 6.3 El Locador podrá, previo acuerdo sobre día y hora, visitar el Inmueble, a fin de inspeccionar el estado del mismo, y verificar el cumplimiento por el Locatario de las obligaciones asumidas mediante el Contrato.



OCTAVA: OBLIGACIONES DE EL LOCATARIO.

Además de todas aquellas que le correspondan en virtud de las restantes cláusulas o de las normas aplicadas al Contrato, el Locatario asume expresamente las siguientes obligaciones:

- 8.1 Efectuar a su exclusivo costo todas las reparaciones y gastos que fueran necesarios a fin de mantener el Inmueble. Asimismo deberá el Locatario realizar por su cuenta y cargo la limpieza de los artefactos de gas una vez por año (como tiempo máximo) como así también cuando finalice el presente Contrato de locación, debiendo presentar la factura del gasista matriculado que designe el Locatario para realizarlo.
- 8.2 Contratar, dentro de los diez (10) días de celebrado el Contrato, un seguro contra incendios que asegure el Inmueble, con una Compañía de Seguros de primer nivel y prestigio, y mantenerlo asegurado durante toda la vigencia del Contrato. La póliza será endosada a favor del Locador. La falta de pago de las primas, la modificación de la cobertura que implique un perjuicio para el Locador, o la tardanza de pago que deje sin cobertura al Inmueble será considerado incumplimiento de Contrato y causal de rescisión y desalojo. Sin perjuicio de lo antedicho, la póliza deberá ser actualizada conforme a los precios de plaza. De no hacerse, y de ocurrir un siniestro, los daños eventualmente ocasionados al Inmueble y/o a personas deberán ser soportados por el Locatario en la porción no abonada por la Compañía Aseguradora.
- 8.3 Respetar y hacer respetar en el interior del Inmueble la moral y las buenas costumbres.
- 8.4 Pagar puntualmente los servicios de agua, gas y electricidad. Las tasas municipales y provinciales y los impuestos inmobiliarios serán por cuenta y cargo del Locador. El Locatario es responsable de todo hecho que pudiera motivar el retiro, anulación o suspensión de cualquiera de estos servicios.

Malvinas Argentinas Nº 98 – Ushuaia
 Telfax: (02901) 434134 – 435100
 Celular: (02901) 15563688 - 15561882
 E – mail: surpropiedades@speedy.com.ar



8.4.1 El Locatario deberá acreditar su condición de Locatario frente a la Dirección Provincial de Energía, la Dirección Provincial de Obras Sanitarias y Camuzzi Gas del Sur.

8.4.2 El Locatario deberá entregar al Locador trimestralmente copia de los comprobantes de pago de los servicios.

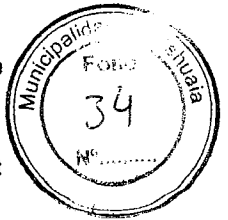
8.4.3 La falta de pago de los servicios autoriza al Locador a imputar los pagos recibidos a cancelar la deuda impaga por servicios primero, y luego al pago del canon locativo.

8.4.4 La falta de pago de más de dos meses de un servicio, o de más de un servicio en un mes será causal de desalojo, según las previsiones del Código Ritual aplicable.

8.4.5 Al momento de restitución del Inmueble, el Locatario deberá acreditar que todos los conceptos a su cargo están pagos mediante presentación de libre deuda de todos los organismos correspondientes. De no ser así, abonará al Locador una suma de dinero suficiente para efectuar los pagos debidos. Los conceptos impagos devengarán a favor del Locador una penalidad a calcularse según el mismo procedimiento que el establecido en la Cláusula **QUINTA: MORA. INTERESES. CLÁUSULA PENAL.** del Contrato.

8.5 Abonar todos los gastos de reposición, y las correspondientes multas de los servicios interrumpidos y/o cancelados por falta de pago y/o por cualquier otra causa imputable al Locatario.

8.6 No introducir en el Inmueble elementos de cualquier índole que puedan crear perjuicio o peligro al Inmueble o a las personas.



NOVENA: INCUMPLIMIENTO DEL LOCATARIO. DESALOJO. VÍA EJECUTIVA.

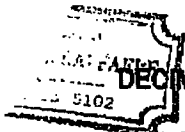
Si el Locatario no diere cumplimiento a cualquiera de sus obligaciones bajo el Contrato, bien sea el incumplimiento total o parcial, deberá ser intimado por el Locador por el término de diez (10) días para que subsane el respectivo incumplimiento. Transcurrido dicho plazo sin que el Locatario hubiere subsanado el incumplimiento, podrá el Locador rescindir el Contrato, pidiendo el desalojo y la inmediata restitución del Inmueble, con más las indemnizaciones que pudieren corresponder, o de las penalidades que pudieran aplicarse según el Contrato y la normativa aplicable.

Las partes libre y voluntariamente pactan en forma expresa la vía ejecutiva para el cobro judicial de los alquileres vencidos, impuestos, tasas, servicios y toda deuda que surja del Contrato, en los términos del Art. 459.2 del CPCCLR y M, la cual quedará habilitada por la agregación de este contrato y la certificación y liquidación del monto adeudado con las formalidades exigidas por el citado código ritual.

DECIMA: CESIÓN DEL CONTRATO – SUBLOCACIÓN.

Al Locatario le queda prohibido ceder, transferir, sublocar en todo o en parte el bien locado o darlo en préstamo de uso.

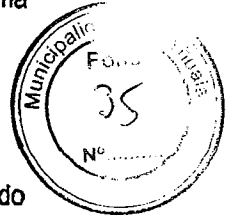
Malvinas Argentinas Nº 98 – Ushuaia
Tel/fax: (02901) 434134 – 435100
Celular: (02901) 15563688 - 15561882
E – mail: surpropiedades@speedy.com.ar

**DECIMO PRIMERA: IMPUESTO DE SELLOS**

Si el Contrato se encontrare alcanzado por el Impuesto de Sellos, el mismo será soportado en forma exclusiva por el Locatario.

DÉCIMO SEGUNDA: RESOLUCIÓN ANTICIPADA.

El Locatario podrá rescindir el presente Contrato a partir del sexto mes de locación, según lo estipulado en el Art. 8º de la Ley de Locaciones Urbanas N° 23.091, y previo cumplimiento de las obligaciones pendientes emergentes del presente contrato, debiendo informar el desalojo en forma fehaciente con sesenta (60) días de anticipación. Para el supuesto que el Locatario diere lugar a que se le inicie juicio de desalojo, deberá ajustarse a lo dispuesto en la cláusula octava. **Art. 8º Ley N° 23.091. RESOLUCION ANTICIPADA:** el Locatario podrá, transcurridos los seis (6) primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con una antelación mínima de treinta (30) días de la fecha en que reintegrará lo arrendado. 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 solo mes si la opción se ejerce transcurrido dicho lapso.

**DECIMO TERCERA: EXIMICIÓN DE RESPONSABILIDAD.**

Las Partes de común acuerdo pactan expresamente que el Locador no toma a su cargo ni se hace responsable de ninguna indemnización que corresponda abonar a el Locatario, sus empleados y/o a terceros, proveniente de daño material, físico o moral causado en la persona y/o bienes de el Locatario, sus empleados o terceros, así como los causados por desperfectos en las instalaciones, filtraciones, humedad, incendio, robo, hechos fortuitos, etc. cualquiera fuese la causa que los origine.

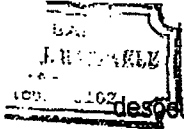
DECIMO CUARTA: HABILITACIONES.

El Locador entregará el Inmueble en las condiciones en que se encuentra. Sin perjuicio de lo antedicho, la obligación de obtener la correspondiente habilitación municipal del Inmueble para desarrollar las tareas inherentes a la actividad del Locatario pesa sobre el Locatario, y nada podrá reclamar al Locador en caso que la habilitación municipal sea denegada. Sin perjuicio de esto, en caso de ser solicitado por el Locatario, el Locador se compromete a poner a su disposición toda aquella documentación que le fuera requerida para realizar las presentaciones correspondientes a fin de obtener la mencionada habilitación.

DECIMO QUINTA: FIADOR.

NOBLEX ARGENTINA S.A., con domicilio en la calle Vicente Padín Moreyra N° 97, de la ciudad de Ushuaia (el "Garante"), representada en este acto por los Sres. Jorge Ignacio Marine (D.N.I. 14.809.026) y Luis Gonzalo Luoni (20.932.362), suscribe este contrato en prueba de otorgamiento de la fianza y conocimiento y aceptación de todo su contenido y se constituye en fiador liso, llano y principal pagador de los alquileres que se devenguen en virtud del Contrato, renunciando expresamente al beneficio de excusión y división. La garantía se extiende asimismo al fiel cumplimiento de todas las obligaciones del Locatario que surjan del Contrato, incluyendo, sin limitación, pago de servicios, gastos, costas, intereses, penalidades, etc. Queda asimismo entendido que esta obligación subsiste hasta que el Locatario haya

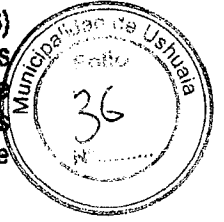
Malvinas Argentinas N° 98 - Ushuaia
Tel/fax: (02901) 434134 - 435100
Celular: (02901) 15563688 - 15561882
E-mail: supropiedades@speedy.com.ar



desocupado el Inmueble y no adeude a el Locador suma alguna por ningún concepto.

Se establece que el Garante responderá por las costas, gastos y honorarios que pudieren devengarse con motivo de cualquier controversia judicial y/o extrajudicial derivada de la interpretación y/o aplicación del Contrato, incluyendo, sin limitación, juicios de desalojo, juicios ejecutivos, de daños, etc.

El Garante y el Locatario se obligan a notificar en forma fehaciente a el Locador, en un plazo de tres (3) días de producido, de cualquier evento que pudiera modificar el alcance de la garantía o hacer más gravosa su ejecución, incluyendo, sin limitación: existencia de pedidos de quiebra en su contra, inicios de procedimientos concursales, estado de cesación de pagos, actos de disposición de porciones sustanciales del patrimonio, etc. También deberán comunicar al Locador, en igual plazo que el anteriormente establecido, en caso de cambiar el domicilio declarado en el Contrato.



DÉCIMO SEXTA: GARANTÍAS ADICIONALES.

En adición a lo estipulado en la Cláusula **DECIMO QUINTA: FIADOR.**, el Locador, siempre que circunstancias razonables así lo aconsejaren, se reserva el derecho de exigir otra garantía, real o personal, obligándose a el Locatario a presentarla a entera satisfacción de el Locador, dentro del plazo que ésta le imponga, el que no podrá ser menor de quince (15) días. En caso de no presentarse la garantía requerida, o no ser ésta de satisfacción del Locador, se considerará al Locatario en Incumplimiento del Contrato, pudiendo el Locador demandar la resolución del mismo.

DÉCIMO SEPTIMA: DEPÓSITO EN GARANTÍA

El Locatario hace entrega en este acto de la suma de Pesos ciento treinta y seis mil (\$ 136.000.-) en concepto de depósito de garantía de las obligaciones asumidas por el Locatario bajo el Contrato. Esta suma no devengará interés alguno, quedando el Locador autorizado a aplicarlo al pago de cualquier deuda no pagada por el Locatario al finalizar el Contrato. Este depósito en garantía le será devuelto al Locatario una vez entregado el Inmueble desocupado totalmente, en las condiciones pactadas y con todos los servicios, intereses, penalidades, tasas e impuestos pagos y libres de deudas, de acuerdo a lo estipulado en las Cláusulas del Contrato. Una vez abonados todos los conceptos y cumplidas por el Locatario todas las cláusulas de este Contrato, dicho depósito le será reintegrado inmediatamente.

DECIMO OCTAVA: AGENTE INMOBILIARIO INTERVINIENTE.

Las Partes reconocen a la firma Sur Sociedad Comercial S.R.L. como agente inmobiliario interviniente. Cada una de las Partes abonará por única vez y como pago total por la negociación contractual y la redacción del Contrato la cantidad de Pesos sesenta y ocho mil (\$68.000). Este concepto deberá ser abonado en el mismo acto de firma del Contrato. Las partes acuerdan otorgar al presente carácter de título ejecutivo en los términos del Art. 459.2. del CPCCLRYM, acreditándose la deuda líquida y exigible que surge de este reconocimiento.

DÉCIMO NOVENA: REGISTRO DE OPERACIONES INMOBILIARIAS.

En razón a la vigencia de la Resolución General AFIP Nº 2168 (REGISTRO DE OPERACIONES INMOBILIARIAS) y sus modificatorias, se pone en su conocimiento que resulta de exclusiva responsabilidad del Locador el cumplimiento de las obligaciones fiscales inherentes al Contrato, quedando

Malvinas Argentinas Nº 98 - Ushuaia
 Telfax: (02901) 434134 - 435100
 Celular: (02901) 15563688 - 15561882
 E - mail: surpropiedades@speedy.com.ar



expresamente excluido de la administración que se confiere a Sur Sociedad Comercial S.R.L. cualquier acto que por imperio de la citada normativa se hallare en cabeza de el Locador, tales como presentaciones fiscales, Informes, declaraciones juradas, pago o determinación de tributos, multas, etc.

VIGESIMA: DOMICILIOS - INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO.

Para todos los efectos judiciales y/o extrajudiciales derivados del Contrato, las Partes constituyen domicilios en los enumerados en el encabezado del presente Contrato. En tales domicilios se reputarán válidas todas las notificaciones que las Partes se efectúen.



Cualquier cambio de domicilio de una Parte sólo tendrá efecto en la medida que el mismo sea notificado por medio fehaciente a la otra Parte.

VIGÉSIMO PRIMERA: JURISDICCIÓN Y LEY APLICABLE.

Las Partes acuerdan que el Contrato y sus efectos serán regidos por el ordenamiento jurídico de la República Argentina, y que toda cuestión que pueda surgir con motivo de la interpretación, celebración, ejecución y/o terminación del Contrato, y que las Partes no puedan resolver en forma amigable, será única y exclusivamente sometida ante los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Ushuaia, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción.

En prueba de conformidad, se firman tres (3) ejemplares de un mismo tener y a un solo efecto; haciéndolo el Sr. Cárdenas en la Ciudad de Ushuaia, Tierra del Fuego y los representantes de la Locataria y la Garante en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Locador
Aclaración:
Fecha:

Garante
Aclaración: J. Marina
Fecha: 11.4.12

Locatario
Aclaración: MARLUS
Fecha: FIDA

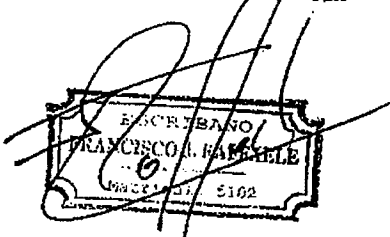
11.04.2012

Locatario
Aclaración: Jorge Yastine
Fecha: 11.4.12

Garante
Aclaración: L. G. G. - huons
Fecha: 11/4/2012

Bs. As., 11/04/12 Fm y fs
CERTIFICADA / S con Foja N°
E.008130387 - CONSTE. -

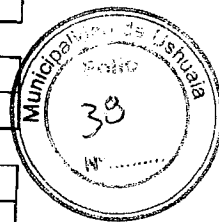
Malvinas Argentinas N° 98 - Ushuaia
Tel/fax: (02901) 434134 - 435100
Celular: (02901) 15563688 - 15561882
E-mail: surproiedades@speedy.com.ar





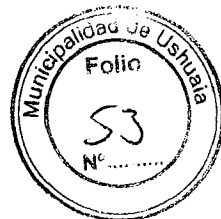
ANEXO 1
INVERSIONES COMPROMETIDAS

Inversiones a contemplar	
Item 1: Piso	
Refacción de 1000 m2 de piso, escarificado de piso existente y reparación con mortero.	
Item 2: Instalación eléctrica	
No existe reconocimiento sobre este punto	
Item 3: Instalación de incendio	
Sala de bombas dentro del edificio existente y tanque de agua acorde	
Valor de reconocimiento	US\$ 47.000.- X TC 4.38 = \$ 205.860.-





POLICIA DE LA PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO
ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR



A) El Responsable deberá asesorándose mediante el especialista profesional en la materia, quien deberá ajustarse a Normativa vigente en todas las etapas de la ejecución.

B) El presente informe preliminar queda sujeto a modificación al momento de efectuarse la inspección final en caso de constatare diferencias o alteraciones no acordes a la normativa en vigencia.

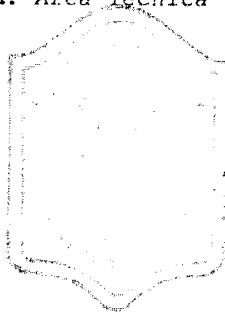
C) Todo Cambio Y/O Alteración Edilicia, Será Alternativa Justificada Para Concretar Un Nuevo Informe De Prevención De Incendios.

D) El Responsable De Inmueble Se Encargará De Verificar Periódicamente El Estado General De Los Elementos Y Accesorios Que Integren Parte De Los Medios De Prevención, Seguridad Y Lucha Contra Incendio.

E) Esta Área Técnica no recomienda la habilitación del presente emplazamiento para la actividad Comercial/Laboral, hasta la aprobación del Sistema de Protección contra Siniestros.

F) Los planos adjuntos al presente informe, no son aprobados en esta Unidad de Siniestros, pudiendo diferir su geografía con lo requerido en el presente Proyecto preliminar, conforme a normativa vigente.

DIVISIÓN POLICÍA CIENTÍFICA: Área Técnica Bomberos; Ushuaia, 06-09-12.



Principal (Ing.) DETZEL Dario S.
Policía Provincial

Recibido 07/09/12

[Handwritten signature]
de WOUERS



Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia



NOTA N° 376 /2012
LETRA: C. y D. -----
REFERENTE: EXPTE. 95/2011

USHUAIA, 22 AGO 2012

Señores
Mesa de Entradas y Salidas
de la Municipalidad de Ushuaia:

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes con el objeto de remitir adjunto Minuta de Comunicación N° 037 /2012 dada en sesión ordinaria de fecha 08 de agosto de 2012, dirigida al Señor Intendente Municipal en relación al asunto ingresado a esta institución bajo el N° de registro N° 727/2012 a fin de solicitar intervención, a los fines que correspondan.

Sin otro particular saludo a ustedes atentamente

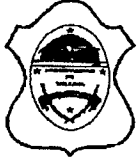
Lucia Carmen OBISPO
Responsable Coord. y Despacho
Concejo Deliberante

*Sub. Sec. Pres. de Planeam.
Estrat. y Coord. de Gestión*

Elizabeth GUEVARA
Jefa Dpto. Integración N. P. Soc.
Subsecretaria de Gobierno
Municipalidad de Ushuaia

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA Div. M.E. y S.S.G.
NOTA REGISTRADA N° 04313
FECHA 22/08/12 HORA 10 ⁰⁰
RECIBIDO POR Rodriguez

*Por el Sr. Sec. de Desarrollo y Gestión Urbano
para su evaluación*



Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia



"2012 – En memoria de los Héroes de Malvinas"

95/2011

*CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE USHUAIA
Minuta de comunicación*

En mi carácter de presidente del Concejo Deliberante de la ciudad de Ushuaia y por mandato del Cuerpo de concejales, tengo el agrado de dirigirme al señor intendente municipal, don Federico Sciurano, en relación al asunto ingresado a la institución bajo registro N° 727/2012.

A tal efecto, remito adjunto a la presente copia del asunto mencionado solicitando la intervención correspondiente por parte de las áreas del Departamento Ejecutivo Municipal.

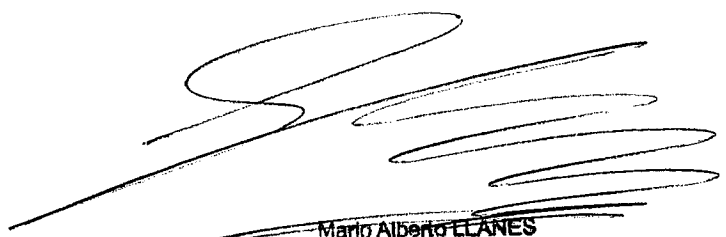
Sin otro particular, saludo atentamente.

MINUTA DE COMUNICACIÓN N° 037 /2012

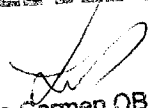
DADA EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 08/08/2012

ogf


C.P. Alberto Abel ARAUZ
SECRETARIO
CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA


Mario Alberto ELANES
VICEPRESIDENTE 1°
CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA
AG DE LA PRESIDENCIA

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL


Lucía Carmen OBISPO
Responsable Coord. y Despacho
Concejo Deliberante

727171/2012

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	31/11/12
Numero:	727
Expte. N°	Fojas: 22
Grado:	95/11
Revisado:	10/12/12

new san



Ushuaia, 3 de julio de 2012
Ref. Solicitud EXCEPCIÓN AL CPU

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE USHUAIA
SR. PRESIDENTE
Daminán De Marco

Parcela 20 y 22, Sección F – Macizo 1
Ref. Nota 325/12 D.O.P.

De mi mayor consideración:

Por medio de la presente solicitamos exceptúe del cumplimiento al artículo VII – 1.2.3.2. –ocupación de retiros laterales – ordenanza municipal N° 2878/2005.-

El motivo por el cuál solicitamos esta excepción es la necesidad de comunicar mediante estructura cubierta, los dos edificios que se encuentran en las parcelas 20 a y 22, cuyo contrato de locación adjuntamos, junto con memoria descriptiva del proyecto y planos descriptivos del mismo. Esta solicitud ya fue presentada ante la Dirección Obras Privadas de la municipalidad con fecha 03 de mayo de 2012.

Sin otro particular, y quedando a la espera de una respuesta favorable, aprovecho la oportunidad para saludarla muy Atte.

Arq. CARLOS A. ANSALDO
matrícula CATF n° 028
matrícula RPC n° 048

NEW SAN S. A.
Administración y ventas: Roque Pérez 3565 Capital Federal (1430) Te.: 54 011 4545-5100/5005
FAX: 54 011 4545-5008

Fábrica: Av. Perito Moreno 1651 (9410) Ushuaia - Tierra del Fuego - ARGENTINA
Tel.-FAX: 54 02901 43-3460; 43-3461; 43-3462; 43-3463; 43-3464.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

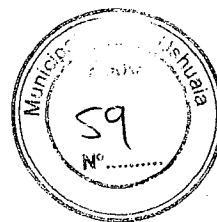
Lucía Carmen OBISPO
Responsable Coord. y Despacho
Concejo Deliberante



"MEMORIA DESCRIPTIVA"
NEW SAN
"F-01-20a y 22"

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Lucía Carmen OBISPO
Responsable Coord. y Despacho
Concejo Deliberante



MEMORIA DESCRIPTIVA

1) Situación dominial de las Parcelas.

PARCELA F - 01 - 20a

Titular: New San S.A.

Sección F, Macizo 1, Parcela 20a - Departamento Ushuaia - Provincia Tierra del Fuego

Planos aprobados año 1998

Restricciones al dominio:

No tiene.-

Domicilio Legal: Perito Moreno 1.651 Ushuaia - Tierra del Fuego

Teléfono/Fax: 02901 433460 / 433462 Ushuaia
011 4546 5000 Bs As

PARCELA F - 01 - 22

Titular: Martin Javier Cárdenas (locador)

Sección F, Macizo 1, Parcela 22 - Departamento Ushuaia - Provincia Tierra del Fuego

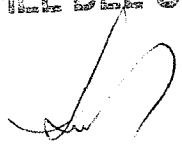
Planos aprobados empadronamiento

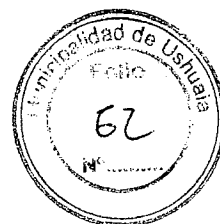
Restricciones al dominio:

No tiene.-

Domicilio Legal: Malvinas Argentinas Nº 98 Ushuaia - Tierra del Fuego
Contrato de Locación a favor de New San S.A. (se adjunta copia)

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL


Lucia Carmen OBISPO
Responsable Coord. y Despacho
Concejo Deliberante



CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre el Sr. Martín Javier Cárdenas, D.N.I. 25.633.296, constituyendo domicilio en Malvinas Argentinas 98 de la ciudad de Ushuaia (el "Locador"), por una parte; y por la otra parte NEWSAN S.A., representada en este acto por sus apoderados individualizados al pie, con domicilio en la Av. Perito Moreno 1651 de la ciudad de Ushuaia (el "Locatario"), y en su conjunto denominadas las "Partes", convienen en celebrar el presente Contrato de Locación (el "Contrato"), sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: OBJETO.

- 1.1 El Locador da en locación al Locatario, y éste acepta, el inmueble sito en la Av. Perito Moreno N° 1575 de la Ciudad de Ushuaia, identificado catastralmente como Sección F, Macizo 01, Parcela 22 (el "Inmueble").
- 1.2 El Locador declara y garantiza al Locatario que: (i) el Locador es el exclusivo propietario del Inmueble; (ii) el Locador tiene la libre disposición del Inmueble; (iii) no se encuentran constituidos derechos reales sobre el Inmueble, ni pesan medidas cautelares ni inhibiciones sobre el mismo; y (iv) no existe impedimento legal alguno para la celebración del Contrato.

SEGUNDA: PLAZO.

Las Partes fijan el plazo de duración del presente Contrato en sesenta (60) meses. El plazo de vigencia comenzará a partir de que el Locatario tome posesión de la fracción del Inmueble que en el Anexo 2 se identifica como "Depósito 1", finalizando en consecuencia el día 29 de junio de 2017.

En este sentido, y en atención a que en la actualidad el Inmueble se encuentra dado en locación a diferentes Locatarios en forma fraccionada, y que los vencimientos de estos respectivos contratos operan en fechas diferentes, las Partes acuerdan -en beneficio de ambas Partes- en que la posesión del Inmueble se cederá al Locatario en forma escalonada, según el siguiente detalle:

- El Locatario tomará posesión del "Depósito 1" (según se lo identifica en el Anexo 2), de 798.75 metros cuadrados, el día 30 de junio de 2012.
- El Locatario tomará posesión del "Depósito 2" (según se lo identifica en el Anexo 2), de 279.71 metros cuadrados, el día 07 de septiembre de 2012.
- El Locatario tomará posesión del "Depósito 3" (según se lo identifica en el Anexo 2), de 271.87 metros cuadrados, el día 25 de noviembre de 2012.

Si por alguna circunstancia no imputable al Locador los actuales locatarios de cualquiera de los Depósitos 1, 2 y 3 (según se los identifica en el Anexo 2) no desocuparen en tiempo y forma alguno de los Depósitos y por consiguiente el Locador no pudiere hacer entrega al Locatario de ese Depósito en tiempo y forma, las Partes acuerdan que:

- El Locador deberá iniciar inmediato juicio de desalojo contra los ocupantes, acreditando tal inicio frente al Locatario.

Malvinas Argentinas N° 98 - Ushuaia
Tel/fax: (02901) 434134 - 435100
Celular: (02901) 15563688 - 15561882
E - mail: surpropiedades@speedy.com.ar

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Lucía Carmen OBISPO
Responsable Coord. y Despacho
Concejo Deliberante

- Una vez acreditado el inicio del juicio, el Locatario se compromete a esperar la desocupación por el lapso de treinta días hábiles, renunciando a exigir en ese lapso la terminación de este Contrato y/o a iniciar acciones judiciales o extrajudiciales contra el Locador. Si operado el vencimiento de los treinta días hábiles de espera aún fuere imposible desalojar la fracción del inmueble ocupado, el Locatario podrá exigir a su sola opción:
- (i) La terminación de este Contrato, volviendo las cosas al estado anterior a su suscripción, sin derecho a exigir indemnizaciones ni reparaciones de ningún tipo; o
 - (ii) La firma de un nuevo Contrato de Locación que contemple la locación de una o más fracciones del inmueble (las que estuvieren desocupadas y libres de todo conflicto), acordándose nuevas condiciones de contratación según la fracción de que se trate.

Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, y en el entendimiento de que el Locatario celebra este acuerdo con el fin último de alquilar la superficie total del inmueble, en caso que el Locador no pueda desalojar a los locatarios conforme lo previsto en el presente, el Locatario aplicará un descuento del 20% (veinte por ciento) de la parte proporcional del alquiler que el Locatario deba abonar al Locador por la fracción que esté ocupando conforme a las pautas establecidas en la parte final de la cláusula siguiente, hasta tanto se resuelva el juicio de desalojo y/o hasta tanto el Locatario decida resolver el presente en caso de optar por lo dispuesto en (ii) precedente. Las opciones descritas en (i) y (ii) serán alternativas que el Locatario podrá elegir sin parámetros preestablecidos de tiempo y en el momento que a su sola discreción aplique.

En cualquier caso, dado que el Locatario conoce y acepta que el inmueble se encuentra locado en la actualidad y que existe el riesgo no imputable al Locador de que los actuales locatarios no desocupen el inmueble a pesar de estar obligados a hacerlo, el Locatario renuncia expresa e irrevocablemente a iniciar acciones judiciales o extrajudiciales contra el Locador que tengan causa en la falta de entrega en tiempo y forma del inmueble o de alguna de sus fracciones, si tal incumplimiento del Locador se debiera al incumplimiento de los actuales locatarios de desocupar en tiempo y forma el inmueble o alguna fracción del mismo.

TERCERA: PRECIO.

1. El precio de la locación –desde el día en que el Locatario se encuentre en posesión de la totalidad del inmueble y hasta el 30 de mayo de 2013, se fija en la suma total de Pesos sesenta y ocho mil (\$68.000) mensuales. En un todo conforme con el artículo 3 de la Ley N° 23091, para los años subsiguientes el precio de la locación será el resultante de aplicar a la base de \$68.000 la fórmula polinómica que se detalla a continuación, en la proporción indicada en cada índice:

Malvinas Argentinas N° 98 – Ushuaia
Tel/fax: (02901) 434134 – 435100
Celular: (02901) 15563688 - 15561882
E – mail: surpropiedades@speedy.com.ar

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Lucía Carmen OBISPO
Responsable Coord. y Despacho
Concejo Deliberante

Ponderacion	Indice	Descripcion	Origen
30%	11,44%	Indice precios internos por mayor	Nacional
30%	25,95%	Indice costo construcción	Provincial TDF
30%	27,11%	Coficiente Variación Salarial	Nacional
10%	8,06%	Dólar BNA Comprador	Nacional

El Locatario -en su carácter de empresa industrial profesional y debidamente asesorada- ha propuesto la aplicación de la fórmula polinómica antedicha construida en base a índices oficiales entendiendo que ésta da adecuada previsibilidad a los valores locativos sucesivos a ser abonados en todo el período locativo, y el Locador la ha aceptado.

Hasta tanto el Locatario esté en posesión de la totalidad del Inmueble, el canon locativo a percibir por el Locador se verá reducido en forma directamente proporcional a los metros cuadrados no ocupados por el Locatario, según se grafica en el Anexo 3 de este Contrato.

2. Las sumas correspondientes al pago de los cánones serán pagaderos por mes adelantado del día 1 al día 10 de cada mes, en depósito bancario en el Banco Patagonia, con domicilio en la Av. San Martín número 302, o mediante transferencia bancaria realizada al Banco Patagonia, Cuenta Corriente en Pesos número 230 00 63 24 - a nombre de Sur Sociedad Comercial SRL., CBU N° 0340230800230006324002 - CUIT N° 30-67576179-1, o bien donde en el futuro se informe al Locatario, previa notificación fehaciente. En todos los casos deberá enviarse por fax, tel 02901 435100 o por mail, e-mail: recepcion@surpropiedadesrsl.com.ar.
3. Siempre los pagos deberán efectuarse en moneda nacional, y serán recibidos por Sur Sociedad Comercial S.R.L., cuyos recibos se reputarán válidos para justificar la cancelación del respectivo canon y la liberación del Locatario.
4. El precio de la locación es por mes completo, por lo que el Locador no está obligado a recibir ni devolver fracciones por días en que el Locatario no usare el Inmueble. Y aunque el Locatario se mudara o retirara antes de finalizar el mes, pagará íntegramente el alquiler correspondiente a ese mes.

CUARTA: INVERSIONES.

Las Partes acuerdan en que, en el caso en que el Locatario acredite haber realizado íntegramente en el Inmueble -por medio de certificado extendido por profesional matriculado- las inversiones que se detallan en el Anexo 1, el Locador reintegrará al Locatario el valor invertido en el desarrollo de las Inversiones, que en este acto las Partes estiman en dólares estadounidenses cuarenta y siete mil (USD 47.000).

Si las Inversiones no fueren completadas en forma íntegra, el Locatario no podrá exigir ningún reintegro.

Malvinas Argentinas N° 98 - Ushuaia
Tel/fax: (02901) 434134 - 435100
Celular: (02901) 15563688 - 15561882
E-mail: surpropiedades@speedv.com.ar

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Lucia Carmen OBISPO
Responsable Coord. y Despacho
Concejo Deliberante

727 - 10/22
1217 - 10/13



Una vez acreditado el efectivo desarrollo de las Inversiones, el reintegro se efectuará en 36 cuotas mensuales iguales y consecutivas de \$5718,33 (cinco mil setecientos dieciocho pesos con treinta y tres centavos) cada una, a partir del día 10 de diciembre de 2012.

Las Partes acuerdan que el reintegro sólo se hará efectivo si el Locatario no estuviere en mora, ni en incumplimiento total o parcial de cualquiera de sus obligaciones para con el Locador. En este sentido, cualquier incumplimiento del Locatario disparará la caducidad de su derecho a percibir los reintegros, y nada podrá reclamar en lo sucesivo del Locador.

Las Partes acuerdan en que el Locatario podrá, a su sola opción, -en caso de que las Inversiones se efectuaren íntegramente y esto haya sido debidamente acreditado- requerir al Locador que las cuotas de reintegro se descuenten del canon locativo mensual que el Locatario deba abonar.

Las Partes convienen en que en cualquier caso las Inversiones quedarán en beneficio del Locador una vez terminado el Contrato, sin que el Locatario pueda separarlas del inmueble y sin que esto le genere derecho a indemnizaciones o reparaciones de ningún tipo.

QUINTA: MORA. INTERESES. CLÁUSULA PENAL.

El no pago del canon locativo en el plazo estipulado en la Cláusula anterior **TERCERA: PRECIO.**, producirá la mora de pleno derecho, sin necesidad de interpelación alguna, en los términos del artículo 509 del Código Civil de la República Argentina.

Mientras el Locatario esté en mora, deberá abonar a el Locador una multa diaria o interés punitivo, que en este acto se fija en un cero cincuenta por ciento (0,50%) sobre el monto adeudado, sin perjuicio del interés legal y de todo otro pago que resulte aplicable.

El atraso en el pago del canon locativo por más de un mes calendario generará a favor del Locador el derecho a demandar el desalojo del Locatario, solicitando la inmediata restitución del Inmueble, libre de toda ocupación, sin perjuicio de las demás indemnizaciones y penalidades que pudieran corresponder bajo el Contrato y la normativa aplicable en la República Argentina.

El Locador queda facultado para el caso de mora a rehusar percibir el alquiler si no incluye los intereses punitivos, o recibirlos imputándolos primero a dichos intereses y el remanente al valor locativo. El monto del canon locativo mensual se ha establecido en moneda nacional, en efectivo y para su cumplimiento hasta la fecha de vencimiento establecida. En el supuesto de pago mediante cheque los mismos sólo tendrán efecto cancelatorio a la fecha de su acreditación bancaria. El Locatario asume el costo por todo concepto que esta modalidad de pago inflera (impuestos, débitos bancarios creados o a crearse), así como también de los punitivos que se devenguen por mora en su acreditación.

SEXTA: DESTINO.

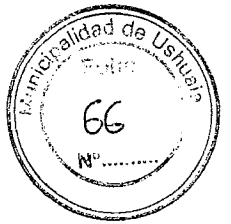
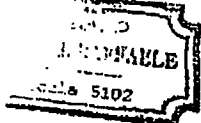
El inmueble deberá destinarse exclusivamente para Planta Industrial y Depósito, siempre que estos usos no sean contrarios a la moral y buenas costumbres; quedando expresamente prohibido darle un uso diferente al establecido en esta Cláusula.

Malvinas Argentinas Nº 98 - Ushuaia
Tel/fax: (02901) 434134 - 435100
Celular: (02901) 15563688 - 15561882
E-mail: surropiedades@speedv.com.ar

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Lucia Carmen OBISPO
Responsable Coord. y Despacho
Concejo Deliberante

727-11/22
1217-1/13



SEPTIMA: ESTADO DEL BIEN - MEJORAS - RESTAURACIÓN - VISITAS.

- 6.1 El Locatario manifiesta haber visitado el Inmueble, verificando y aceptando el estado en que se encuentra, recibiéndolo en este acto de plena conformidad.
- 6.2 Además de lo establecido en la Cláusula CUARTA respecto de la facultad del Locatario de efectuar las Inversiones, le está permitido al Locatario realizar las modificaciones necesarias a fin de adecuar la estructura edilicia a las necesidades de explotación comercial del inmueble, previa autorización por escrito de el Locador y/o su representante legal, y siempre que estas no afecten en menos el valor del Inmueble, quedando las que se realicen en beneficio de el Locador, sin derecho del Locatario al pago o compensación alguna por las mismas.
- 6.3 El Locador podrá, previo acuerdo sobre día y hora, visitar el Inmueble, a fin de inspeccionar el estado del mismo, y verificar el cumplimiento por el Locatario de las obligaciones asumidas mediante el Contrato.

OCTAVA: OBLIGACIONES DE EL LOCATARIO.

Además de todas aquellas que le correspondan en virtud de las restantes cláusulas o de las normas aplicadas al Contrato, el Locatario asume expresamente las siguientes obligaciones:

- 8.1 Efectuar a su exclusivo costo todas las reparaciones y gastos que fueran necesarios a fin de mantener el Inmueble. Asimismo deberá el Locatario realizar por su cuenta y cargo la limpieza de los artefactos de gas una vez por año (como tiempo máximo) como así también cuando finalice el presente Contrato de locación, debiendo presentar la factura del gasista matriculado que designe el Locatario para realizarlo.
- 8.2 Contratar, dentro de los diez (10) días de celebrado el Contrato, un seguro contra incendios que asegure el Inmueble, con una Compañía de Seguros de primer nivel y prestigio, y mantenerlo asegurado durante toda la vigencia del Contrato. La póliza será endosada a favor del Locador. La falta de pago de las primas, la modificación de la cobertura que implique un perjuicio para el Locador, o la tardanza de pago que deje sin cobertura al Inmueble será considerado Incumplimiento de Contrato y causal de rescisión y desalojo. Sin perjuicio de lo antedicho, la póliza deberá ser actualizada conforme a los precios de plaza. De no hacerse, y de ocurrir un siniestro, los daños eventualmente ocasionados al Inmueble y/o a personas deberán ser soportados por el Locatario en la porción no abonada por la Compañía Aseguradora.
- 8.3 Respetar y hacer respetar en el interior del Inmueble la moral y las buenas costumbres.
- 8.4 Pagar puntualmente los servicios de agua, gas y electricidad. Las tasas municipales y provinciales y los impuestos inmobiliarios serán por cuenta y cargo del Locador. El Locatario es responsable de todo hecho que pudiera motivar el retiro, anulación o suspensión de cualquiera de estos servicios.

Malvinas Argentinas Nº 98 - Ushuaia
Tel/fax: (02901) 434134 - 435100
Celular: (02901) 15563688 - 15561882
E - mail: suopropiedades@speedy.com.ar

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Lucía Carmen OBISPO
Responsable Coord. y Despacho
Concejo Deliberante



8.4.1 El Locatario deberá acreditar su condición de Locatario frente a la Dirección Provincial de Energía, la Dirección Provincial de Obras Sanitarias y Camuzzi Gas del Sur.

- 8.4.2 El Locatario deberá entregar al Locador trimestralmente copia de los comprobantes de pago de los servicios.
- 8.4.3 La falta de pago de los servicios autoriza al Locador a imputar los pagos recibidos a cancelar la deuda impaga por servicios primero, y luego al pago del canon locativo.
- 8.4.4 La falta de pago de más de dos meses de un servicio, o de más de un servicio en un mes será causal de desalojo, según las previsiones del Código Ritual aplicable.
- 8.4.5 Al momento de restitución del Inmueble, el Locatario deberá acreditar que todos los conceptos a su cargo están pagados mediante presentación de libre deuda de todos los organismos correspondientes. De no ser así, abonará al Locador una suma de dinero suficiente para efectuar los pagos debidos. Los conceptos impagos devengarán a favor del Locador una penalidad a calcularse según el mismo procedimiento que el establecido en la Cláusula **QUINTA: MORA. INTERESES. CLÁUSULA PENAL.** del Contrato.
- 8.5 Abonar todos los gastos de reposición, y las correspondientes multas de los servicios interrumpidos y/o cancelados por falta de pago y/o por cualquier otra causa imputable al Locatario.
- 8.6 No introducir en el Inmueble elementos de cualquier índole que puedan crear perjuicio o peligro al Inmueble o a las personas.

NOVENA: INCUMPLIMIENTO DEL LOCATARIO. DESALOJO. VÍA EJECUTIVA.

Si el Locatario no diere cumplimiento a cualquiera de sus obligaciones bajo el Contrato, bien sea el incumplimiento total o parcial, deberá ser intimado por el Locador por el término de diez (10) días para que subsane el respectivo incumplimiento. Transcurrido dicho plazo sin que el Locatario hubiere subsanado el incumplimiento, podrá el Locador rescindir el Contrato, pidiendo el desalojo y la inmediata restitución del Inmueble, con más las indemnizaciones que pudieren corresponder, o de las penalidades que pudieran aplicarse según el Contrato y la normativa aplicable.

Las partes libre y voluntariamente pactan en forma expresa la vía ejecutiva para el cobro judicial de los alquileres vencidos, impuestos, tasas, servicios y toda deuda que surja del Contrato, en los términos del Art. 459.2 del CPCCLR y M, la cual quedará habilitada por la agregación de este contrato y la certificación y liquidación del monto adeudado con las formalidades exigidas por el citado código ritual.

DECIMA: CESIÓN DEL CONTRATO - SUBLOCACIÓN.

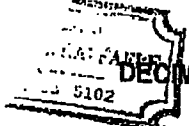
Al Locatario le queda prohibido ceder, transferir, sublocar en todo o en parte el bien locado o darlo en préstamo de uso.

Malvinas Argentinas N° 98 - Ushuaia
Tel/fax: (02901) 434134 - 435100
Celular: (02901) 15563688 - 15561882
E-mail: sunropiedades@speedy.com.ar

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Lucia Carmen OBISPO
Responsable Coord. y Despacho
Concejo Deliberante





DÉCIMO PRIMERA: IMPUESTO DE SELLOS

Si el Contrato se encontrare alcanzado por el Impuesto de Sellos, el mismo será soportado en forma exclusiva por el Locatario.

DÉCIMO SEGUNDA: RESOLUCIÓN ANTICIPADA.

El Locatario podrá rescindir el presente Contrato a partir del sexto mes de locación, según lo estipulado en el Art. 8° de la Ley de Locaciones Urbanas N° 23.091, y previo cumplimiento de las obligaciones pendientes emergentes del presente contrato, debiendo informar el desalojo en forma fehaciente con sesenta (60) días de anticipación. Para el supuesto que el Locatario diere lugar a que se le inicie juicio de desalojo, deberá ajustarse a lo dispuesto en la cláusula octava. **Art. 8° Ley N° 23.091- RESOLUCIÓN ANTICIPADA:** el Locatario podrá, transcurridos los seis (6) primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con una antelación mínima de treinta (30) días de la fecha en que reintegrará lo arrendado. 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 año mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

DECIMO TERCERA: EXIMIÓN DE RESPONSABILIDAD.

Las Partes de común acuerdo pactan expresamente que el Locador no toma a su cargo ni se hace responsable de ninguna indemnización que corresponda abonar a el Locatario, sus empleados y/o a terceros, proveniente de daño material, físico o moral causado en la persona y/o bienes de el Locatario, sus empleados o terceros, así como los causados por desperfectos en las instalaciones, filtraciones, humedad, incendio, robo, hechos fortuitos, etc. cualquiera fuese la causa que los originase.

DECIMO CUARTA: HABILITACIONES.

El Locador entregará el Inmueble en las condiciones en que se encuentra. Sin perjuicio de lo antedicho, la obligación de obtener la correspondiente habilitación municipal del Inmueble para desarrollar las tareas inherentes a la actividad del Locatario pesa sobre el Locatario, y nada podrá reclamar al Locador en caso que la habilitación municipal sea denegada. Sin perjuicio de esto, en caso de ser solicitado por el Locatario, el Locador se compromete a poner a su disposición toda aquella documentación que le fuera requerida para realizar las presentaciones correspondientes a fin de obtener la mencionada habilitación.

DECIMO QUINTA: FIADOR.

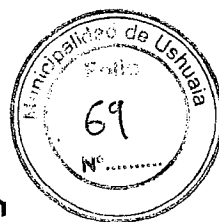
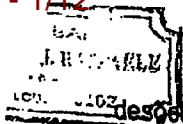
NOBLEX ARGENTINA S.A., con domicilio en la calle Vicente Padín Moreyra N° 97, de la ciudad de Ushuaia (el "Garante"), representada en este acto por los Sres. Jorge Ignacio Marine (D.N.I. 14.809.026) y Luis Gonzalo Luoni (20.932.362), suscribe este contrato en prueba de otorgamiento de la fianza y conocimiento y aceptación de todo su contenido y se constituye en fiador liso, llano y principal pagador de los alquileres que se devenguen en virtud del Contrato, renunciando expresamente al beneficio de excusión y división. La garantía se extiende asimismo al fiel cumplimiento de todas las obligaciones del Locatario que surjan del Contrato, incluyendo, sin limitación, pago de servicios, gastos, costas, intereses, penalidades, etc. Queda asimismo entendido que esta obligación subsiste hasta que el Locatario haya

Malvinas Argentinas N° 98 - Ushuaia
Tel/Fax: (02901) 434134 - 435100
Celular: (02901) 15563688 - 15561882
E-mail: supropiedades@sogedy.com.ar

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Lucía Carmen OBISPO
Responsable Coord. y Despacho
Concejo Deliberante

727-14/22
217-14/22



desocupado el Inmueble y no adeude a el Locador suma alguna por ningún concepto.

Se establece que el Garante responderá por las costas, gastos y honorarios que pudieren devengarse con motivo de cualquier controversia judicial y/o extrajudicial derivada de la interpretación y/o aplicación del Contrato, incluyendo, sin limitación, juicios de desalojo, juicios ejecutivos, de daños, etc.

El Garante y el Locatario se obligan a notificar en forma fehaciente a el Locador, en un plazo de tres (3) días de producido, de cualquier evento que pudiera modificar el alcance de la garantía o hacer más gravosa su ejecución, incluyendo, sin limitación: existencia de pedidos de quiebra en su contra, inicios de procedimientos concursales, estado de cesación de pagos, actos de disposición de porciones sustanciales del patrimonio, etc. También deberán comunicar al Locador, en igual plazo que el anteriormente establecido, en caso de cambiar el domicilio declarado en el Contrato.

DÉCIMO SEXTA: GARANTÍAS ADICIONALES.

En adición a lo estipulado en la Cláusula DECIMO QUINTA: FIADOR., el Locador, siempre que circunstancias razonables así lo aconsejaren, se reserva el derecho de exigir otra garantía, real o personal, obligándose a el Locatario a presentarla a entera satisfacción de el Locador, dentro del plazo que ésta le imponga, el que no podrá ser menor de quince (15) días. En caso de no presentarse la garantía requerida, o no ser ésta de satisfacción del Locador, se considerará al Locatario en incumplimiento del Contrato, pudiendo el Locador demandar la resolución del mismo.

DÉCIMO SEPTIMA: DEPÓSITO EN GARANTÍA

El Locatario hace entrega en este acto de la suma de Pesos ciento treinta y seis mil (\$ 136.000.-) en concepto de depósito de garantía de las obligaciones asumidas por el Locatario bajo el Contrato. Esta suma no devengará interés alguno, quedando el Locador autorizado a aplicarlo al pago de cualquier deuda no pagada por el Locatario al finalizar el Contrato. Este depósito en garantía le será devuelto al Locatario una vez entregado el Inmueble desocupado totalmente, en las condiciones pactadas y con todos los servicios, intereses, penalidades, tasas e impuestos pagos y libres de deudas, de acuerdo a lo estipulado en las Cláusulas del Contrato. Una vez abonados todos los conceptos y cumplidas por el Locatario todas las cláusulas de este Contrato, dicho depósito le será reintegrado inmediatamente.

DECIMO OCTAVA: AGENTE INMOBILIARIO INTERVINIENTE.

Las Partes reconocen a la firma Sur Sociedad Comercial S.R.L. como agente inmobiliario interviniente. Cada una de las Partes abonará por única vez y como pago total por la negociación contractual y la redacción del Contrato la cantidad de Pesos sesenta y ocho mil (\$68.000). Este concepto deberá ser abonado en el mismo acto de firma del Contrato. Las partes acuerdan otorgar al presente carácter de título ejecutivo en los términos del Art. 459.2. del CPCCLRYM, acreditándose la deuda líquida y exigible que surge de este reconocimiento.

DÉCIMO NOVENA: REGISTRO DE OPERACIONES INMOBILIARIAS.

En razón a la vigencia de la Resolución General AFIP N° 2168 (REGISTRO DE OPERACIONES INMOBILIARIAS) y sus modificatorias, se pone en su conocimiento que resulta de exclusiva responsabilidad del Locador el cumplimiento de las obligaciones fiscales inherentes al Contrato, quedando

Malvinas Argentinas N° 98 - Ushuaia
Tel/fax: (02901) 434134 - 435100
Celular: (02901) 15563688 - 15561882
E - mail: surpropiedades@speedy.com.ar

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Lucia Carmen OBISPO
Responsable Coord. y Despacho
Concejo Deliberante

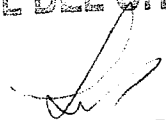
727-17/22
4217-2712
ELE
02



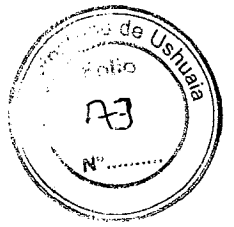
ANEXO 2
CROQUIS DEL INMUEBLE Y FRACCIONAMIENTO POR DEPÓSITOS

Malvinas Argentinas Nº 98 – Ushuaia
Tel/fax: (02901) 434134 – 435100
Celular: (02901) 15563888 – 15561882
E – mail: gurpropiedades@speedy.com.ar

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL


Lucia Carmen OBISPO
Responsable Coord. y Despacho
Concejo Deliberante

727-18/22
1217-3/12



ANEXO 3
REDUCCIÓN PROPORCIONAL DEL CÁNON LOCATIVO POR METROS NO OCUPADOS


Depósito 1: 798.75 metros cuadrados, equivalentes a aproximadamente el 60% del total de la superficie cubierta. Canon locativo a abonar mientras esté ocupado solamente el Depósito 1: \$40.800 (cuarenta mil ochocientos pesos).

Depósito 2: 279.71 metros cuadrados, equivalentes a aproximadamente el 20% del total de la superficie cubierta. Canon locativo a abonar si sólo estuviere ocupado el Depósito 2: \$13.600 (trece mil seiscientos pesos). Canon locativo a abonar mientras estén ocupados el Depósito 1 y el 2: \$54.400 (cincuenta y cuatro mil cuatrocientos pesos).

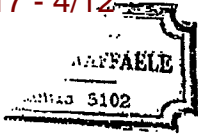
Depósito 3: 271.87 metros cuadrados, equivalentes a aproximadamente el 20% del total de la superficie cubierta. Canon locativo a abonar si solo estuviere ocupado el Depósito 3: \$13.600 (trece mil seiscientos pesos). Si los tres Depósitos estuvieren ocupados, el canon asciende durante el primer año a los \$68.000 pactados.

Malvinas Argentinas Nº 98 - Ushuaia
Tel/fax: (02901) 434134 - 435100
Celular: (02901) 15563688 - 15561882
E-mail: surpropiedades@speedy.com.ar

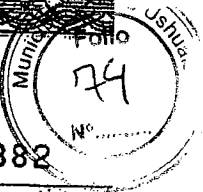
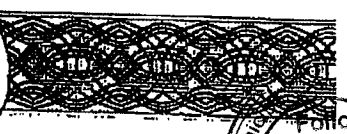
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL


Lucía Carmen OBISPO
Responsable Coord. y Despacho
Concejo Deliberante

727-19/22
1217-4/12



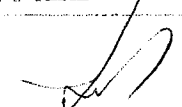
ACTA DE CERTIFICACION DE FIRMAS



F 008130382

1 Buenos Aires, 11 de Abril de 2012. En mi carácter de escribano
2 subrogante del Registro Notarial 1697, de la ciudad autónoma de Buenos Aires,
3 CERTIFICO: Que la/s firmas que obra/n en el
4 documento que adjunto a esta foja, cuyo requerimiento de certificación se
5 formaliza simultáneamente por ACTA número 012 del LIBRO
6 número 58 - Int. 104.895, es/son puesta/s en mi presencia por la/s persona/s
7 cuyo/s nombre/s y documento/s de identidad se menciona/n a continuación así como
8 la justificación de su identidad. Jorge Ignacio MARINÉ, titular del Documento
9 Nacional de Identidad número 14.809.026; Marius Fenelon FIDA, Pasa-
10 porte de la República Federativa del Brasil número CX260833, y Luis
11 Gonzalo LUONI, titular del Documento Nacional de Identidad número
12 20.932.362, personas de mi conocimiento, quedando justificada su iden-
13 tidad en los términos del Artículo 1002, inciso a) del Código Civil, quienes
14 manifiestan actuar: 1) Los señores Marine y Fida en nombre y represen-
15 tación y en su carácter de APODERADOS con firma conjunta, de la so-
16 ciedad denominada "NewSan S.A." con sede social en la Avenida Perito
17 Moreno 1651 de la ciudad de Ushuaia, y sede administrativa en Roque
18 Perez 3650 de ésta ciudad, asegurando la plena vigencia del carácter
19 invocado, y que el mismo no ha sido modificado, revocado ni alterado en
20 forma alguna, lo que acreditan con Poder para firma de Contratos y Ce-
21 lebración de Actos jurídicos otorgado por escritura 48 del 4 de febrero de
22 2011 pasada ante mi, al folio 153 de este Registro en el que cumplo fun-
23 ciones de subrogante; que en original tuve a la vista, doy fe, del que re-
24 sulta el carácter invocado por los requirentes, quienes son integrantes del

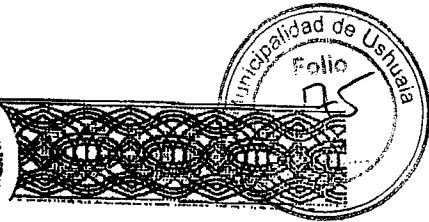
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL


Lucía Carmen OBISPO
Responsable Coord. y Despacho
Concejo Deliberante

727-20122
4217-542



LEGALIZACION
LEY 404



L 010735432

EL COLEGIO DE ESCRIBANOS de la Ciudad de Buenos Aires, Capital Federal de la República Argentina, en virtud de las facultades que le confiere la ley orgánica vigente, LEGALIZA la firma y sello del escribano FRANCISCO JOSE RAFFAELE

obrantes en el documento anexo, presentado en el día de la fecha bajo el N° 120411171825/8 La presente legalización no juzga sobre el contenido y forma del documento.

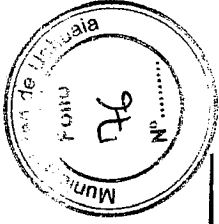
Buenos Aires, Miércoles 11 de Abril de 2012



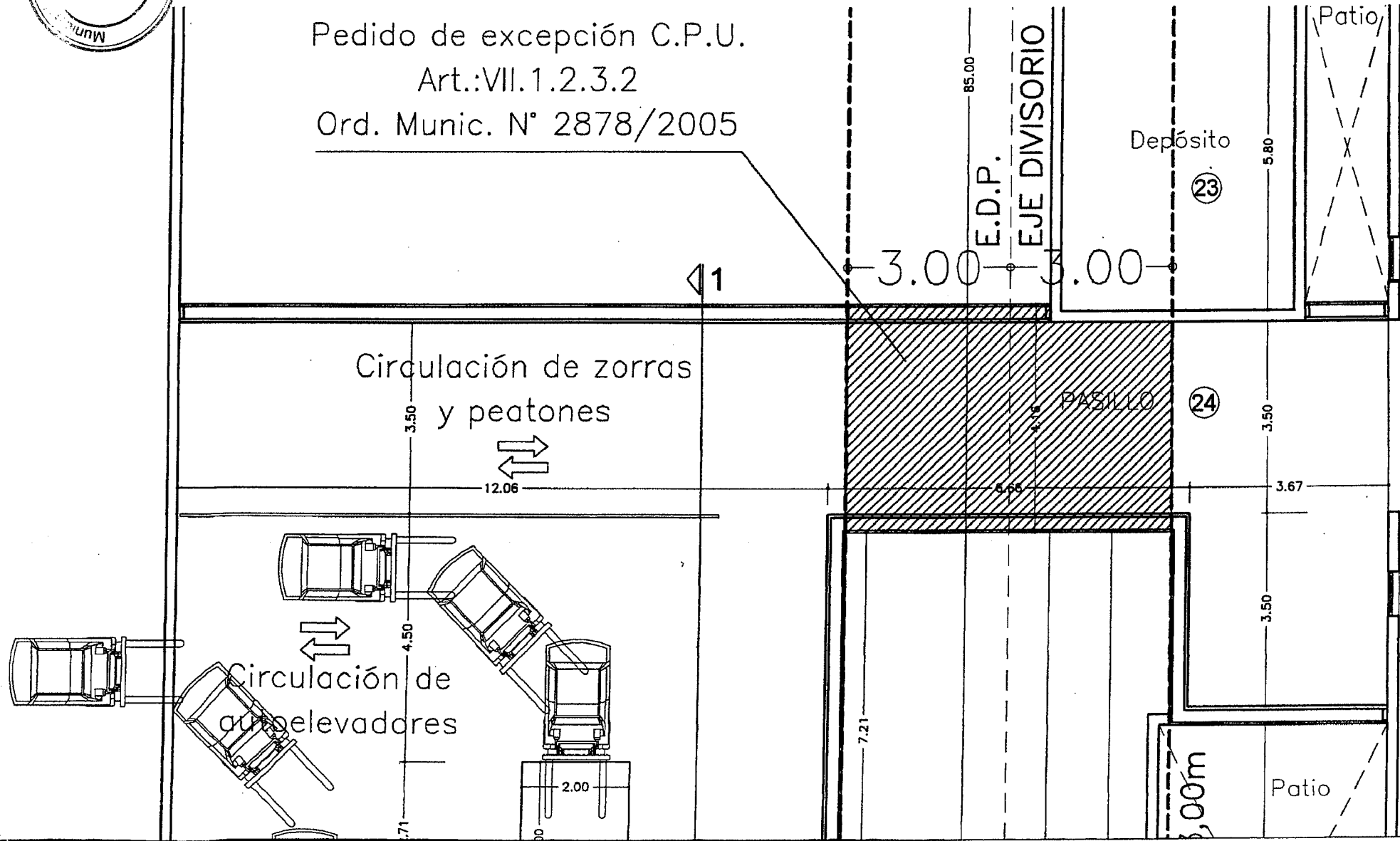
ESC. RODOLFO JOSE WIGMANN
COLEGIO DE ESCRIBANOS
CONSEJERO

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Lucia Carmen OBISPO
Responsable Coord. y Despacho
Concejo Deliberante



Pedido de excepción C.P.U.
Art.:VII.1.2.3.2
Ord. Munic. N° 2878/2005



New San - Planta 1

Escala 1:100

Anteproyecto pasillo de
comunicación
Parc.20a y Parc.22

ES 03-07-2012

Lucía Carmen OBISPO
Responsable Coord. y Despacho
Consejo Deliberante

NOMENCLATURA CATASTRAL

SECCION F

MACIZO 1

FARCELA 20a

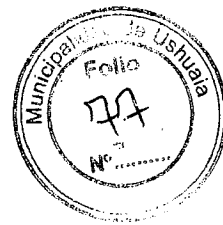
PLANO 1

PLANO: EMPADRONAMIENTO DE REFORMAS Y AMPLIACION

USO PREDOMINANTE : PRODUCCIÓN ELECTRÓNICA Y DEPÓSITO

PROPIEDAD DE:

NEW SAN S.A.



Domicilio: Av. Perito Moreno N°1651 - Ushuaia

PLANO DE: ARQUITECTURA

ESCALA: 1:200

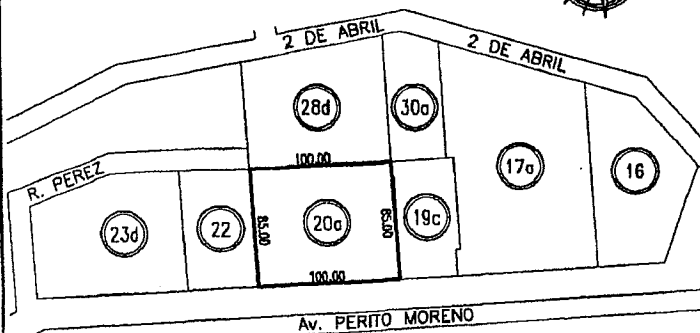
ZONIFICACIÓN
MI

D.U.: hab/Ha.
D.N.: hab/Ha.
F.O.S.: 0,76 - cód: 0,80
F.O.T.: 0,92 - cód: 1,60

PROPIETARIO

NOMBRE: NEWSAN S.A.
DOMICILIO: AV. PERITO MORENO N° 1.651 - USHUAIA
FIRMA:

CROQUIS DE UBICACIÓN



DIRECTOR DE PROYECTO:

NOMBRE: ARQ. Carlos Alfredo Ansaldo
DOMICILIO: Pje. del Indio 671 Ushuaia
MAT. PROF.: RPC 048
FIRMA:

DIRECTOR DE OBRA:

NOMBRE: ARQ. Carlos Alfredo Ansaldo
DOMICILIO: Pje. del Indio 671 Ushuaia
MAT. PROF.: RPC 048
FIRMA:

SUP. TERRENO:	8.500,00 m2.
SUP. EXIST. APROBADA 10/02/99:	7.220,24 m2.
SUP. A CONSTRUIR:	414,80 m2.
SUP. LIBRE:	2.047,73 m2.
SUP. REFORMAS A EMPADRONAR:	202,09 m2.
SUP. TOTAL CONSTRUIDA:	7.819,07 m2.

CONSTRUCTOR DE OBRA:

NOMBRE: ARQ. Carlos Alfredo Ansaldo
DOMICILIO: Pje. del Indio 671 Ushuaia
MAT. PROF.: RPC 048
FIRMA:

LA APROBACIÓN DEL PRESENTE PLANO NO EXIME DE LA OBLIGACIÓN DE POSEER PERMISO DE HABILITACIÓN.-

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Lucia Carmen Obispo
Lucia Carmen OBISPO
Responsable Coord. y Despacho
Concejo Deliberante

1217-8/12 Pose a la Subs. de Planeamiento y PU.

Ush. 10/9/12

Arq. Jorge Marcelo Cotraces
Secretaría de Desarrollo
y Proyectos Urbanos
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Dir. Urbanismo:

Se remite a los efectos de su evaluación

Dirección de Urbanismo
RECIBIDO
11 SEP 2012
Firma: Leg: 1217

Arq. Rodrigo A. ORDÓÑEZ
Subsecretario de Planeamiento
y Proyectos Urbanos
Municipalidad de Ushuaia
11/08/12



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina
Municipalidad de Ushuaia



Ref.: Propietario: NEW SAN S.A. -
Nomenclatura: F/1/20 a (propia) y 22 (alquilada).-

Sr. Director:

Me dirijo a Usted en respuesta a la nota registrada N° 325/2012 - fecha: 04/05/2012 ; referida a la solicitud del pedido de excepción para las parcelas de referencia:

Propietario: NEW SAN S.A. -

Ubicación: Perito Moreno N° 1651.-

Nomenclatura Catastral: F/1/20 a (propia) y 22 (alquilada).-

Zonificación: M.I.-

Profesional actuante: Arquitecto Carlos Ansaldo.-

Expedientes de Obra N°:

a) Parcela 20 a (propia): 587/87, N-240/92, N276/98 y 969/11.-

b) Parcela 22 (alquilada): R-503/2001 y 489/11.-

Expediente Administrativo N°: DU-4521/2012.-

INDICADORES URBANISTICOS - M.I Mixto Industrial

PARCELA MINIMA:		RETIROS:		F.O.S.: el que surja de la aplicación de los retiros mínimos exigidos para la zona y hasta un máximo de 0,80
FRENTE:	20.00 m	FRONTAL:	5,00 m	F.O.T.: el doble del F.O.S.-
SUPERFICIE:	600.00 m	LATERAL:	3,00 m	ALTURA MAXIMA S/L.E.: 18.00 m
		CONTRAFRONTAL MIN:	4.00	PLANO LIMITE ALTURA MAX.: 21.00 m

Artículos del Código de Planeamiento Urbano, Edificación y/o Ordenanzas Municipales a los que se solicita excepción:

- Código de Planeamiento Urbano: "Artículo VII.1.2.3.2. MI:MIXTO INDUSTRIAL " del Código de Planeamiento Urbano (Retiro Lateral: 3 m.).-

Descripción del proyecto:

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur y los Hielos Continentales, son y serán Argentinos"



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina
Municipalidad de Ushuaia



La firma New San S.A. tiene en funcionamiento su planta de producción industrial en el edificio propio ubicado en la Parcela 20 a, del Macizo 1, de la Sección F, el que por razones operativas inherentes a la propia actividad se ampliará a la parcela 22 del mismo Macizo.-

Esta ampliación de la actividad se materializará mediante el alquiler del inmueble ubicado en la parcela 22 y la ejecución de obras a ser ejecutadas en ambas parcelas y que sintéticamente comprenden:

- a) La demolición del secadero de la carpintería que funcionara con anterioridad en la parcela 22.-
- b) La ejecución de una platea de fundación para la construcción de un paso de 4,00 metros de ancho por 16,00 metros de longitud a los efectos de vincular los edificios ubicados en las parcelas 20 a y 22.-
- c) Construcción de una estructura en seco con panelería desmontable.-

De acuerdo a la documentación obrante en el expediente estos trabajos se propone efectuarlos sobre los retiros laterales de ambas parcelas.-

El profesional actuante expone en su presentación:

Que estas obras que implican la ocupación del Retiro Lateral de ambas parcelas, al ser efectuadas con panelería desmontable, serán desarmadas al finalizar el contrato de locación de la parcela 22.-

El plazo de locación vence el 29 de junio de 2017.-

Antecedentes existentes en el municipio:

- a) Parcela 20 a:

Exp. 587/87:

Plano de obra Nueva VISADO (22/01/88): comprende una superficie cubierta nueva de 5156,78 m2.

Nota del Área Técnica de Bomberos mediante la cual se APRUEBAN los planos (12/06/92).-

Exp. N-240/92:

Plano de ampliación APROBADO (30/11/84): comprende una superficie a ejecutar sobre el frente de la parcela de 212,84 m2.

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur y los Hielos Continentales, son y serán Argentinas"



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina
Municipalidad de Ushuaia



Plano APROBADO (14/08/92) sobre una superficie de 212,84 m2.

Exp. N-276/98:

Informe Final de Prevención de Incendios (04/08/00), sobre una superficie a habilitar de 7220,24 m2..-

Plano Conforme a Obra APROBADO (17/08/00), sobre una superficie de 7220,24 m2. Se aprueba ocupación parcial de los retiros laterales y del Retiro Contrafrontal.-

Informe Preliminar de Prevención de Incendios (16/09/04), sobre una superficie a habilitar de 6812,50 m2..-

Informe Final de Prevención de Incendios (17/04/06), sobre una superficie de 7220,24 m2..-

Exp. 969/11:

Plano de Empadronamiento de Reformas: copia observada según Acta de Corrección N° 5165: se aclara que el Retiro Contrafrontal y Lateral están Aprobados con fecha 10/02/99 y solicita la presentación del Informe Final de Prevención de Incendios otorgado por el Área Técnica de bomberos.-

b) **Parcela 22:**

Exp. R-503/01:

Plano Conforme a Obra-Refacción APROBADO (29/10/86).-

Plano de Empadronamiento-Empadronamiento de Refacciones VISADO (05/09/02) superficie 1489,88 m2..-

Informe Final de Prevención de Incendio del Área Técnica de Bomberos, sobre una superficie a habilitar de 930 m2..-

Exp. 354/09:

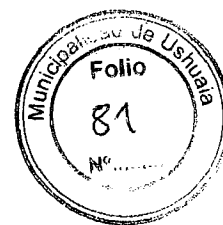
Plano de Ampliación y Refacción de edificio Construido APROBADO (24/09/09).-

Informe Final de Prevención de Incendio sobre una superficie a habilitar de 981,31 m2..-

Exp. 489/11:

Plano de Obra Nueva para cartel publicitario APROBADO (01/07/11).-

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur y los Hielos Continentales, son y serán Argentinos"



Conclusión del informante:

Si bien el Profesional actuante no lo realiza, también correspondería realizar la solicitud de excepción al "Artículo III.11.2. APERTURA DE VANOS EN MURO DIVISORIO" del Código de Edificación que establece : "Se puede practicar abertura de vano en muros divisorios de predios, como iluminación suplementaria a locales que satisfagan sin esta sus requerimientos, siempre que dichos vanos se cierren con vidrio, plástico o material similar no transparente, de espesor no menor de 5 mm. en paños de 20 cm. de lado o bien bloques de vidrio.

El alfeizar estará a no menos de 1,80 m sobre el solado del local".-

Oportunamente se ha requerido por Nota al profesional actuante que presente un Informe Preliminar de Bomberos, que contemple las construcciones y actividades a ser habilitadas en las parcelas 20 a y 22, teniendo presente que en la práctica ambas parcelas funcionarán como una unidad hasta el vencimiento del contrato de alquiler que opera en junio de 2017.-

El Profesional actuante, presenta el "Informe Preliminar – Prevención de Incendios" N° 369/12 – A.T.B & B.", efectuándose el estudio sobre la Parcela 22 (alquilada), que no contempla lo solicitado por esta Dirección.-

No obstante se recomienda:

Autorizar la ocupación parcial de los retiros laterales de las parcelas 20 a y 22 a, reemplazando el mismo por un retiro lateral de 7,90 y 14,98 metros a materializar sobre el Eje Divisorio de Predios correspondiente a la parcela 22 debiendo mantener el mismo **libre de todo obstáculo** (construcciones fijas, contenedores, etc.) a los efectos de que garantice el acceso al contrafrente de las parcelas, condicionando la Habilitación a la presentación de un Informe Preliminar del Área Técnica de Bomberos, que contemple las construcciones y actividades a ser habilitadas en las parcelas 20 a y 22.-

Esta autorización se aconseja que sea otorgada hasta la finalización del contrato de alquiler de la parcela 22 que opera el 29 de junio de 2017, en virtud a que por tratarse de un contrato de locación no producen modificaciones al estado parcelario, como por ejemplo unificación de las mismas, manteniendo cada parcela su independencia desde el punto de vista catastral.-

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur y los Hielos Continentales, son y serán Argentinos"



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina
Municipalidad de Ushuaia



Se eleva el presente para su consideración (conjuntamente con el Proyecto de Ordenanza que sería del caso dictar), a los efectos de remitir las actuaciones al Consejo de Planeamiento Urbano, y posterior giro al Concejo Deliberante para su tratamiento.-

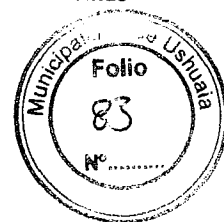
INFORME Dpto. E. y N. N° 022/12.-

Ushuaia, 20 de Septiembre de 2012.-

Arq. Luis Raúl Prieto
Depto. Estudios y Normas
Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina
Municipalidad de Ushuaia



PROYECTO DE ORDENANZA

ARTÍCULO 1º.- AUTORIZASE la ocupación parcial del retiro lateral de la Parcela 22, del Macizo 1, de la Sección F, lindante con la Parcela 20a, con una construcción destinada a la vinculación funcional de los edificios destinados a Producción Electrónica y Depósito existentes en ambas parcelas, reemplazando el mismo por un retiro lateral de 7,90 y 14,98 metros a materializar sobre el Eje Divisorio de Predios lindante con la parcela 23d debiendo mantener el mismo libre de todo obstáculo (construcciones fijas, contenedores, etc.) garantizando el libre acceso al contrafrente de ambas parcelas. Esta autorización tendrá vigencia hasta el 29 de Junio de 2017 fecha de finalización del contrato de alquiler de la Parcela 22, del Macizo 1, de la Sección F, por parte de la firma New San S.A..-

ARTÍCULO 2º.-Lo establecido en el Artículo 1º de la presente Ordenanza quedará condicionado a la presentación por parte de la firma New San S.A. de un Informe Preliminar del Área Técnica de Bomberos, que contemple las construcciones y actividades a ser habilitadas en las parcelas 20a y 22 objeto del presente instrumento.-

ARTÍCULO 3º.- REGÍSTRESE. Remítase al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, gírese al Boletín Oficial Municipal para su publicación. Cumplido, ARCHÍVESE.-

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur y los Hielos Continentales, son y serán Argentinos"

1217-3/14 Sr. Subsecretario de Planeamiento y Proyectos Urbanos:

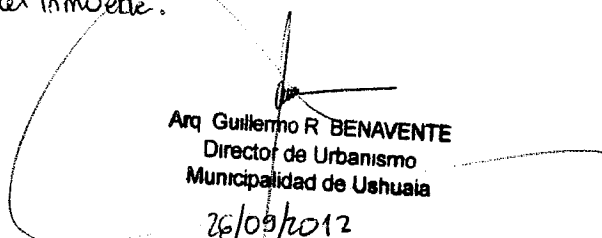
Compartiendo los criterios vertidos en el Informe Depto. E. y N. N° 022/12, elevo las presentes actuaciones a vuestra consideración, a efectos de girar las mismas al Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.) para su tratamiento.


Arq Guillermo R BENAVENTE
Director de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia
21 SEP 2012

Compartiendo los criterios, verifiqué si el propietario de la parcela F-01-22 presta conformidad, cumplida, incorporarla como terreno a tratar en el Co.P.U. /


Arq Rodolfo A. ORDOÑEZ
Subsecretario de Planeamiento
y Proyectos Urbanos
Municipalidad de Ushuaia
25 SEP 2012

En la cláusula 7ª del Contrato de Locación del inmueble (fs. 11), el locatario queda expresamente autorizado a realizar las modificaciones necesarias en la estructura edilicia, adecuando la misma a las necesidades que demande la explotación comercial del inmueble.


Arq Guillermo R BENAVENTE
Director de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia
26/09/2012



Reunión Ordinaria del Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.)

Acta Nº 148

Fecha de Sesión: 02/10/2012

Lugar: Municipalidad de Ushuaia

1. Expte. DU-1495/2012: "B-16-12a // Sanatorio San Jorge S.R.L. s/ uso e indicadores urbanísticos zona PE".

Consideraciones previas:

Mediante Expediente de Obra N° 507/2011, se tramita el Empadronamiento de las construcciones ubicadas en el predio cuya identificación según catastro es Parcela 12a, del Macizo 16, de la Sección B del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de Sanatorio San Jorge S.R.L. Dado que el predio se encuentra implantado en un área urbana zonificada como PE - Distrito de Proyectos Especiales, corresponde reglamentar ad-referéndum del Concejo Deliberante el uso y los indicadores urbanísticos correspondientes a este trámite en particular, a los fines de dar continuidad administrativa al mismo.

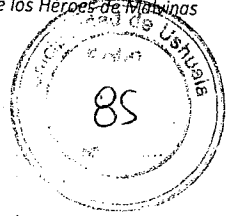
Propuesta: Se recomienda dar curso al proyecto de Decreto obrante en el expediente.

Convalidan: los presentes.

2. Expte. DU-4143/2012: "A-33-10b // Estabillo, María s/ cuerpos salientes – Arq. Piccone, Hugo".

Consideraciones previas:

Mediante el expediente de referencia se tramita el pedido por parte del Arq. Hugo Juan Piccone, de excepción para la obra nueva ubicada en el predio cuya denominación según catastro es Parcela 10b, del Macizo 33, de la Sección A del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de la Sra. María del Carmen Estabillo. En dicho predio se planea construir un edificio de multivivienda con locales comerciales, con una superficie cubierta total de 1.483,07 m². La parcela se encuentra implantada en un área urbana zonificada como CE1 – Distrito Central Microcentro, y el proyecto prevé –en el 1° y 2° piso– avanzar sobre el espacio público con un cuerpo saliente sobre la línea municipal de ochava, por lo que se solicita se exceptúe a la obra de cumplir con lo establecido en el Artículo V.3.6.1 del Código de Planeamiento Urbano.



Propuesta: En atención a la protección de las vistas, el correcto asoleamiento y ángulo de visión en los espacios de uso público, y no existiendo argumentos técnicos que justifiquen el pedido de excepción a la normativa vigente, se recomienda no dar curso al mismo.

Convalidan: los presentes.

3. Expte. DU-4521/2012: "F-01-20a y 22 // New San S.A. s/ retiros laterales – Arq. Ansaldo, Carlos".

Consideraciones previas:

A través de la presentación realizada por el Arq. Carlos Ansaldo se tramita la solicitud, por parte de la empresa New San S.A., de autorización para la ejecución de un paso cubierto que servirá de comunicación entre los edificios implantados en las parcelas de referencia. Los predios se encuentran zonificados como MI – Distrito Mixto Industrial.

Como uno de los predios es alquilado por la empresa, se solicita autorización por el lapso de la locación del inmueble. La autorización solicitada implica que se exceptúe a la obra correspondiente de cumplir con los indicadores urbanísticos establecidos para la zona (retiro lateral), así como también se permita la ejecución de un vano sobre muro divisorio de predios.

Propuesta: Se recomienda dar curso al proyecto de Ordenanza obrante en el expediente, mediante el cual se autorizaría la ejecución del paso cubierto, condicionando su habilitación a la presentación de un Informe A.T.B. que contemple a las edificaciones y actividades a desarrollar en las dos parcelas como una sola unidad de uso.

Convalidan: los presentes.

4. Expte. DU-5374/2012: "F-30-14 // Ramos, Claudio s/ F.O.S. – M.M.O. Barría, Marcelo".

Consideraciones previas:

Mediante el expediente de referencia se tramita el pedido por parte del M.M.O. Marcelo Barría, de excepción para la construcción ubicada en el predio identificado según catastro como Parcela 14, del Macizo 30, de la Sección F del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad del Sr. Claudio Dalmacio Ramos. Mediante Expediente de Obra N° 993/2011, se tramita una Refacción de la obra implantada en el predio. Del mencionado trámite surge que se amplió la superficie cubierta originalmente aprobada, detectándose la presencia de dos (2) nuevos locales: Quincho y Confitería. Esta ampliación de superficie implica un aumento del F.O.S. a 0.73, excediendo en consecuencia el máximo permitido para zona (0.70). Por lo expuesto, se solicita excepción a los indicadores urbanísticos establecidos en el Art. VII.1.2.1.1

Las islas Malvinas, Georgias y Sándwich del Sur son y serán argentinas.

– R1: RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia.

Propuesta: No existiendo argumentos técnicos que justifiquen el pedido de excepción a la normativa vigente, se recomienda no dar curso al mismo.

Convalidan: los presentes.

5. Expte. DU-5859/2012: "D-114 y 115 // Altos de Beban s/ sub-estación transformadora – Arq. Pérez, Edgardo".

Consideraciones previas:

A través de la presentación realizada por el Arq. Edgardo Pérez se tramita la solicitud, por parte del Fideicomiso Altos de Beban, de autorización para la ocupación de una superficie de 35 m² de espacio público en la esquina formada por las calles lindantes al Macizo 115 de la Sección D. En este macizo se desarrolla un complejo de viviendas que necesita instalar una sub-estación transformadora como requerimiento primario por parte de la D.P.E. para otorgar factibilidad de suministro eléctrico. El espacio donde se implantaría la construcción de la caseta está en un sector de vía pública con una fuerte pendiente natural, y la propuesta de ejecución incorpora los elementos de sostenimiento necesarios para garantizar una adecuada transitabilidad peatonal en toda época del año.

Propuesta 1: En atención a la mejora en la calidad del espacio público que involucra la propuesta, se recomienda dar curso al proyecto de Ordenanza obrante en el expediente, mediante el cual se autorizaría la implantación de la sub-estación transformadora en el espacio público solicitado a tal efecto, condicionado a la ejecución del proyecto presentado en su totalidad.

Convalidan: ARIAS Claudio Marcelo; BENAVENTE Guillermo Raúl; CÓFRECES Jorge Marcelo; D'AIELLO Armando; FELCARO Jorgelina; LÓPEZ MORENO Jorge Eduardo; ORDOÑEZ Rodolfo Antonio; RIZZO Virginia Soledad.

Propuesta 2: Se recomienda no dar curso a lo solicitado, sugiriendo proyectar la ubicación de la sub-estación transformadora dentro de alguno de los predios involucrados, en atención al antecedente que se generaría en favor de emprendimientos inmobiliarios particulares.

Convalidan: BARRANTES Guillermo; DALPIAZ Walter Rubén; DE STEFANO Isabel; GARCÍA Gabriel; LEMOS PEREYRA Glenda Mariángeles; OBREQUE Mónica; TRACHCEL Federico Roberto; TRIFILIO Silvia Graciela Elisa.



6. Expte. DU-6513/2012: "J-104-14 y 15 // Pal-Sejas s/ uso Drugstore y Farmacia 24 hs. – Arq. Catanoso, Jorge".

Consideraciones previas:

A través de la presentación realizada por el Arq. Jorge Catanoso se tramita una solicitud de excepción a lo normado en el Código de Planeamiento Urbano en su Tabla de Usos, con el objeto de que se autorice el uso "Drugstore y Farmacia 24 hs." para el edificio a construirse en los predios identificados según catastro como Parcelas 14 y 15 del Macizo 104 de la Sección J del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia. Sin bien los usos se encuentran consignados en la normativa vigente (como "Quiosco" y "Farmacia" respectivamente), no se encuentran autorizados para la zona en la que se implantan los predios mencionados (R3 – Distrito Residencial Densidad Baja).

Propuesta: Se recomienda dar curso al proyecto de Ordenanza obrante en el expediente, mediante el cual se otorgaría la excepción solicitada, autorizando los usos propuestos.

Convalidan: los presentes.

7. Expte. DU-6738/2012: "F-89-15a Gendarmería Nacional Esc. 44 Ushuaia s/ determinación de indicadores urbanísticos (zona PE) – M.M.O. Espíndola, Raúl".

Consideraciones previas:

Mediante Expediente de Obra N° 158/2012, se tramita un proyecto de Obra Nueva en los predios cuya identificación según catastro es Parcelas 15a y 15 b, del Macizo 89, de la Sección F, propiedad de Gendarmería Nacional y asiento del Escuadrón 44 de dicho cuerpo. Dado que los predios se encuentran implantados en un área urbana zonificada como PE - Distrito de Proyectos Especiales, corresponde reglamentar ad-referéndum del Concejo Deliberante el uso y los indicadores urbanísticos correspondientes a este trámite en particular, a los fines de dar continuidad administrativa al mismo.

Propuesta: Se recomienda dar curso al proyecto de Decreto obrante en el expediente.

Convalidan: los presentes.

Se incorporan sobre tablas los siguientes asuntos:

8. Expte. DU-5602/2012: "B-09B-1a Pino, Ema s/ solicitud de nombre de calle".

Las islas Malvinas, Georgias y Sándwich del Sur, son y serán argentinas.



PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR
REPÚBLICA ARGENTINA
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



Consideraciones previas:

A través de la Minuta de Comunicación CD N° 051/2011, el Concejo Deliberante gira al D.E.M. la presentación efectuada por familiares de quien en vida fuera Luis Ofelio Rosado, mediante la cual solicitan lleve su nombre una de las calles que atraviesan el predio donde se ubica el Distrito N° 24 de la Dirección Nacional de Vialidad, debido a su trayectoria como empleado de V.N. y antiguo poblador de la ciudad.

Propuesta: En atención a que la calle recientemente abierta continúa la traza de la calle Hilario Ascasubi, se recomienda no dar curso a lo solicitado.

Convalidan: los presentes.

9. Expte. DU-6938/2012: "C-43-02a Prov. TDF – Hospital s/ indicadores urbanísticos".

Consideraciones previas:

Mediante expediente de referencia, se tramita la solicitud de indicadores urbanísticos para la ampliación del servicio de Anatomía Patológica del Hospital Regional Ushuaia, efectuada por el Ing. Pablo Castro, en carácter de Subsecretario de Obras Zona Sur M.I.O. y S.P. La obra se encuentra ubicada en el predio identificado según catastro como Parcela 2a del Macizo 43 de la Sección C del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia. Dado que el predio se encuentra implantado en un área urbana zonificada como PE - Distrito de Proyectos Especiales, corresponde reglamentar ad-referéndum del Concejo Deliberante los indicadores urbanísticos correspondientes a este trámite en particular, a los fines de dar continuidad administrativa al mismo.

Propuesta: Se recomienda dar curso al proyecto de Decreto obrante en el expediente.

Convalidan: los presentes.

Coordinación: Arq. CÓFRECES Jorge Marcelo, Arq. ORDOÑEZ Rodolfo Antonio.

En representación del Departamento Ejecutivo:

ARIAS Claudio Marcelo; BENAVENTE Guillermo Raúl; DALPIAZ Walter Rubén; DE STEFANO Isabel; FELCARO Jorgelina; RIZZO Virginia Soledad; TRACHCEL Federico Roberto; TRIFILIO Silvia Graciela Elisa.

En representación del Concejo Deliberante:

Las islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, son y serán argentinas.



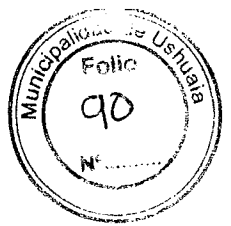
PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR
REPÚBLICA ARGENTINA
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



BARRANTES Guillermo; D'AIELLO Armando; GARCÍA Gabriel; LEMOS PEREYRA Glenda
Mariángeles; LÓPEZ MORENO Jorge Eduardo; OBREQUE Mónica.

USHUAIA, 02 de octubre de 2012.

Handwritten signatures of Guillermo Barrantes, Armando D'AIello, Gabriel García, Glenda Lemos Pereyra, Jorge Eduardo López Moreno, and Mónica Obreque.



Ushuaia, 4 de octubre de 2012

Al
DIRECTOR DE URBANISMO
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
ARQ. GUILLERMO BENAVENTE
PRESENTE.-

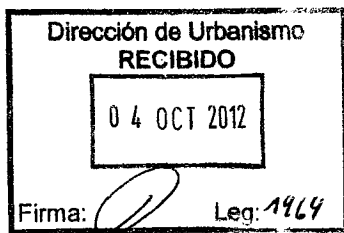
Cde Nota Registrada n* 325/12

De nuestra consideración

Nos dirigimos a Ud a por medio de la presente, y con relación a lo solicitado por Nota de Referencia, a efectos de adjuntar ACTA COMPROMISO ANEXO AL CONTRATO DE LOCACIÓN, referente a la construcción del pasillos de comunicación entre las Parcelas 20a y 22 de la Sección F, Macizo 1, del que hemos solicitado Excepción al CPU desde hace más de 3 meses.

Sin otro particular, y a la espera de una respuesta favorable, saludamos a Ud. muy atentamente.

.....
COORDINACIÓN DE OBRA NEW SAN S.A.
ING. MARÍA LUCRECIA GÁSPARI



NEW SAN S. A.
Fábrica: Av. Perito Moreno 1651 (9410) Ushuaia - Tierra del Fuego - ARGENTINA
Tel.-FAX: 54 02901 43-3460; 43-3461; 43-3462; 43-3463; 43-3464.



ACTUACION NOTARIAL



F 00151371

1 USHUAIA 27 de Septiembre de 2012 . En mi carácter de Escribano

2 Interinamente a cargo del Registro Notarial Número Dos de la Provincia.-

3 CERTIFICO: PRIMERO: Que la/s FIRMA que obra/n en el
4 documento que ligo con esta foja, es/son puista/s en mi presencia por la/s
5 persona/s cuyo/s nombre/s y documento/s de identidad se mencionan a
6 continuación. Jorge Ignacio MARINÉ, Documento Nacional de Identidad

7 número 14.809.026; a quien identifiqué con el mencionado documento de acuerdo al
8 artículo 1002 inciso c) del Código Civil, que en sus originales tengo a la vista; DOY

9 FE.- SEGUNDO: Que dicha persona manifiesta actuar en nombre y representación y
10 en su carácter de apoderado de la firma denominada "NEW SAN SOCIEDAD ANO-
11 NIMA", con sede social en Avenida Perito Moreno número 1651 de esta ciudad, a
12 mérito de Poder que le fuera conferido en fecha 04 de febrero de 2011, pasado por es-
13 critura número 48, ante el Escribano Francisco J. Raffaele, al folio 153 del Protocolo
14 de ese año, Subrogante del Registro Notarial número 1697 de la ciudad Autónoma de
15 Buenos Aires: cuyo original tengo en este acto a la vista; asegurando el compareciente
16 que su mandato se encuentra plenamente vigente sin restricción ni limitación alguna.-

17 TERCERO: Que el/los requerimiento/s respectivo/s queda/n formalizados simultá-
18 nemente, por medio de Acta N° 141 el Libro de Requerimientos N° 031. Original en
19 foja de Actuación Notarial número F00151371 y Anexos en fojas de actuación nota-
20 rial números G00051557 y G00051558.-----

21
22
23
24
25



ACTUACION NOTARIAL



F 00151373

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25

USHUAIA 01 de Octubre de 2012 . En mi carácter de Escribano

Interinamente a cargo del Registro Notarial Número Dos de la Provincia.-

CERTIFICO: PRIMERO: Que la/s FIRMA que obra/n en el documento que ligo con esta foja, es/son puesta/s en mi presencia por la/s persona/s cuyo/s nombre/s y documento/s de identidad se mencionan a continuación. **Martín Javier CARDENAS, Documento Nacional de Identidad**

número 25.633.296; a quien identifiqué con el mencionado documento de acuerdo al artículo 1002 inciso c) del Código Civil, que en su original tengo a la vista: DOY

FE.- SEGUNDO: Que dicha/s persona/s manifiesta/n actuar por su propio derecho.-

TERCERO: Que el/los requerimiento/s respectivo/s queda/n formalizados simultáneamente, por medio de Acta N° 143 el Libro de Requerimientos N° 031. Original en foja de Actuación Notarial número F00151373 y Anexo en foja G00051560.-----





Provincia de Tierra del Fuego
Antártida, e Islas del Atlántico Sur
República Argentina
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



"2012 en memoria de los Héroes de Malvinas"

NOTA N° 049 /2012.-
LETRA: CoPU

USHUAIA, 04 OCT 2012

Ref: Expte. DU-4521-2012: "F -0 1-20a y 22 -
NEW SAN S.A. s/ Retiros Laterales
Arq. ANSALDO Carlos

Sr. PRESIDENTE

Me dirijo a usted a los efectos de elevar a su conocimiento y por su intermedio al del Sr. Intendente, lo resuelto por el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.) en sesión ordinaria de fecha 02 de octubre de 2012, en relación con el expediente administrativo de referencia.

A tal fin se adjunta el expediente mencionado "Ut Supra" donde se incluye Informe D.E. y N. N° 22/2012, Proyecto de Ordenanza y Acta Co.P.U N° 148.

Sin otro particular saludo a Ud. muy atentamente.

Arg. Jorge Marcelo Correa
Secretario de Desarrollo
y Gestión Urbana
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Al Sr.
PRESIDENTE DEL CONCEJO DELIBERANTE
A/C DE LA INTENDENCIA DE USHUAIA
Dn. Damián DE MARCO
SU DESPACHO.-