

727 - 1/2

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	31/7/12 Hs. 1000
Numero:	727 Fojas: 22
Expte. N°	
Grado:	95/11
Expedido:	10/2/02/12

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.

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°	385 12
Fecha:	04 MAY 2012
	Hora: 11:51
Recibido Por:	<i>[Firma]</i>
	Leg.

[Firma]
MARIO BURGOS
Apoderado

Tec. Carolina GIARRATANO
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: Martín 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.

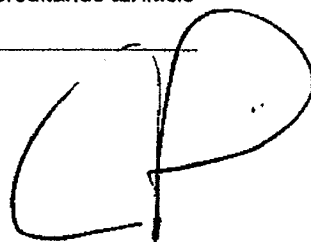
En este sentido, y en atención a que en la actualidad el Inmueble se encuentra dado en locación a diferentes Locatarios en forma fraccionada, y que los vencimientos de estos respectivos contratos operan en fechas diferentes, las Partes acuerdan –en beneficio de ambas Partes– en que la posesión del Inmueble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

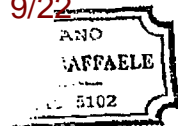
Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, y en el entendimiento de que el Locatario celebra este acuerdo con el fin último de alquilar la superficie total del inmueble, en caso que el Locador no pueda desalojar a los locatarios conforme lo previsto en el presente, el Locatario aplicará un descuento 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: su@propiedades@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%	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.

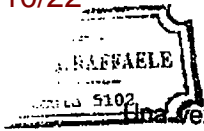
- Las sumas correspondientes al pago de los cánones serán pagaderos por mes adelantado del día 1 al día 10 de cada mes, en depósito bancario en el Banco Patagonia, con domicilio en la Av. San Martín número 302, o mediante transferencia bancaria realizada al Banco Patagonia, Cuenta Corriente en Pesos 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 srl.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.

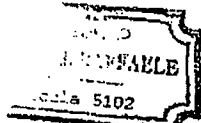
El atraso en el pago del canon locativo por más de un mes calendario generará a favor del Locador el derecho a demandar el desalojo del Locatario, solicitando la inmediata restitución del Inmueble, libre de toda ocupación, sin perjuicio de las demás indemnizaciones y penalidades que pudieren corresponder 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 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: sunpropiiedades@speedy.com.ar



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

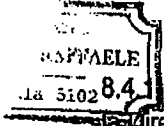
- 6.1 El Locatario manifiesta haber visitado el Inmueble, verificando y aceptando el estado en que se encuentra, recibéndolo en este acto de plena conformidad.
- 6.2 Además de lo establecido en la Cláusula CUARTA respecto de la facultad del Locatario de efectuar las Inversiones, le está permitido al 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.

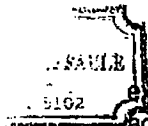
DECIMO CUARTA: HABILITACIONES.

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
Tel/fax: (02901) 434134 - 435100
Celular: (02901) 15563688 - 15561882
E-mail: supropiedades@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. Mariá
Fecha: 11.4.12

Walter Fida
Locatario
Aclaración: MARLUS
Fecha: FIDA

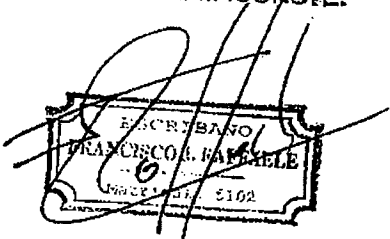
11.04.2012

[Signature]
Locatario
Aclaración: Jorge Marino
Fecha: 11.4.12

[Signature]
Garante
Aclaración: Loeb Luoni
Fecha: 11/4/2012

Bs. As., 11/04/12. Firma/s
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.-

727 - 17/22



ANEXO 2
CROQUIS DEL INMUEBLE Y FRACCIONAMIENTO POR DEPÓSITOS

Malvinas Argentinas N° 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 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.


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; Marlus 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 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
 grupo "A" y que la sociedad se encuentra inscrita en la Inspección Ca



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° 12041171825/8. La presente legalización no juzga sobre el contenido y forma del documento.

Buenos Aires, Miércoles 11 de Abril de 2012



ESC. RODOLFO JOSE KIGMANN
COLEGIO DE ESCRIBANOS
CONSEJERO

NOMENCLATURA CATASTRAL

SECCIÓN
FMACIZO
1PARCELA
20aPLANO
1

727 22/33

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

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

PROPIETARIO

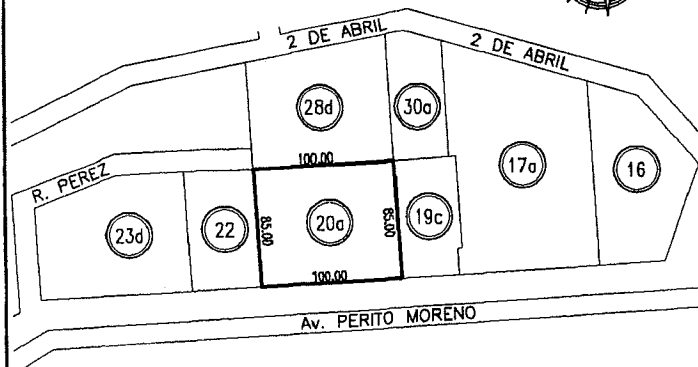
NOMBRE: NEWSAN S.A.

DOMICILIO: AV. PERITO MORENO N° 1.651 - USHUAIA

FIRMA:

CROQUIS DE UBICACIÓN

NORTE



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.-