



DECRETO N° 3197/25

San Martín de los Andes, 05 DIC 2025

VISTO:

El Expediente N° 05001-102/2019; y la Ordenanza N°13.633/2022.

CONSIDERANDO:

Que, la Ordenanza N° 13.633/22 establece en su artículo 4° inc. b dentro los criterios de selección de personas para el uso de viviendas transitorias, a las familias que se encuentren en situación de Riesgo Geológico.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo N° 10 de la citada Ordenanza, se dispone la reubicación de tres grupos familiares en el dispositivo de Viviendas transitorias implantadas en el polígono cedido del Lote B-2 de la Manzana L de la Nc 15-20-050-4840-0000 ubicado en el Barrio Arenal.

Que las familias asignadas a tres unidades funcionales por riesgo geológico son:

UF: 1: Sr. Abel Martín NAVARRO, DNI.N° 31.316.521 junto a Maribel del Valle ARAOZ, DNI.N° 33.942.457 y su grupo familiar compuesto por: Martín Enrique NAVARRO y Tomás Nazareno NAVARRO

UF 2: Gerardo Iván CORONADO, DNI.N° 31.696.470 junto a Yoana Everlin SOSA, DNI.N° 34.286.803 y su grupo familiar compuesto por: b) Noah Gabriel CORONADO; Axel Juan CORONADO y Lourdes Abigail CORONADO

UF 4: Manuel Jesús CORONADO, DNI.N° 37.458.571 y su grupo familiar compuesto por: Maura Eluney GATICA, DNI.N° 41.911.952 (esposa), Esperanza Adelina ALFARO CORONADO; Ismael Nehemías ALFARO CORONADO y Bautista Leonel CORONADO

Que a fin de formalizar el ingreso de las familias al dispositivo de viviendas transitorias, es preciso suscribir el contrato de Locación con cada una de ellas, el cual tendrá una duración de Un (1) Año, culminando el día 15 de noviembre de 2026, y que se admitirá una única prórroga de hasta seis (6) meses a criterio del LOCADOR a partir del día 15 de noviembre del 2026 y hasta el día 15 de mayo del 2027.

Que para cada caso se establece un canon locativo mensual por la suma de Pesos Cincuenta Mil (\$50.000), cuyos montos deberán ingresar a la cuenta creada específicamente para la Ordenanza N° 13.758/22 "Banco de Tierras e Inmuebles para la Vivienda y Hábitat".



Que se incorporan como anexos I, II y III los contratos de locación de viviendas transitorias.

Que, debe dictarse el acto administrativo correspondiente.

POR ELLO:

EL INTENDENTE MUNICIPAL

DECRETA

ARTÍCULO 1º: VALIDENSE los CONTRATOS de LOCACION DE VIVIENDAS TRANSITORIAS implantadas en LOTE B-2 de la MANZANA "L", N.C. 15-20-050-4840-0000 entre la Municipalidad de San Martín de los Andes y los señores Abel Martín NAVARRO, DNI.Nº 31.316.521 y Maribel del Valle ARAOZ, DNI.Nº 33.942.457; por la Unidad Funcional Nº 1; Gerardo Iván CORONADO, DNI.Nº 31.696.470 y Yoana Everlin SOSA, DNI.Nº 34.286.803 por la Unidad Funcional Nº2; y Manuel Jesús CORONADO, DNI.Nº 37.458.571 por la Unidad Funcional Nº4, los cuales forman parte del presente como Anexo I, II, III respectivamente los que tendrán una duración de Un (1) Año, culminando el día 15 de noviembre de 2026, y que se admitirá una única prórroga de hasta seis (6) meses a criterio del LOCADOR a partir del día 15 de noviembre del 2026 y hasta el día 15 de mayo del 2027 ..

ARTÍCULO 2º: APRUEBESE el monto del canon locativo mensual por la suma de Pesos Cincuenta Mil (\$50.000), a los señores Abel Martín NAVARRO y Maribel del Valle ARAOZ, Gerardo Iván CORONADO y Yoana Everlin SOSA, y Manuel Jesús CORONADO, el cual deberá ingresar a la cuenta creada específicamente para la Ordenanza Nº 13.758/22 "Banco de Tierras e Inmuebles para la Vivienda y Hábitat".

ARTÍCULO 3º: DISPONGASE el inmediato desalojo por la vía que corresponda, para el caso de los ocupantes, que no cumplan con los establecido en los contrato de locación firmados que son parte como anexos I, II y III de este Decreto.

ARTÍCULO 4º: NOTIFÍQUESE a la Secretaría de Economía y Hacienda, a la Secretaría de Desarrollo Humano a sus efectos.

ARTICULO 5º: Regístrese, Comuníquese, Publíquese y cumplido archívese.

FQ/Despacho

Arq. Carolina Amaya
Directora del Instituto de Vivienda y Hábitat
Municipalidad de S.M. Andes

Dra. Marta S. Bayardo
Secretaría de Economía y Hacienda
Municipalidad de S.M. Andes

Dra. Natalia M. Vita
Intendente a Cargo
Municipalidad de S.M.A



ANEXO I

3197/25



Intendencia

Gral. Roca y Juan Manuel de Rosas
Tel. (2972) 427315 / 428795
San Martín de los Andes, Neuquén, Argentina
www.sanmartindelosandes.gov.ar

CONTRATO DE LOCACIÓN DE VIVIENDA TRANSITORIA

Entre la **MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES**, CUIT: 30-67254347-5, representada en este acto por el Intendente Municipal Dr. Carlos Javier Darío SALONITI, DNI N° 25.043.634, con domicilio en calles Gral. Roca y J. M. de Rosas, por una parte en adelante "**EL LOCADOR**"; y por la otra parte **Abel Martín NAVARRO**, argentino, soltero, nacido el 22 de octubre de 1.984, D.N.I. N° 31.316.521, (CUIL. 20-31316521-4), y **Maribel del Valle ARAOZ**, argentina, soltera, nacida el 11 de junio de 1.988, Documento Nacional de Identidad número 33.942.457, (CUIL. 27-33942457-3), cuyo domicilio se fija a los efectos de este convenio en el Lote B-2 de la Manzana L, N.C. 15-20-050-4840-0000 Barrio El Arenal de esta ciudad, en adelante y en forma indistinta "**LOS LOCATARIOS**", convienen celebrar el presente contrato de locación de Vivienda Transitoria, el que se girará en todo cuanto resulte de la relación locativa por el Código Civil y Comercial, las normas del derecho administrativo aplicables conforme el artículo 1.193 del citado código, y las cláusulas de este contrato y en todo cuanto resulte de la asignación de la unidad funcional por la Ordenanza N°13.633/2022:-----

PRIMERA: OBJETO Y FIN: EL LOCADOR cede en locación para el uso y goce de **LOS LOCATARIOS**, y éstos aceptan, el inmueble ubicado sobre calle Los Ñires s/n° identificado como **UNIDAD FUNCIONAL N° 1** implantada en el **LOTE "B-2"** de la **MANZANA "L"**, N.C. 15-20-050-4840-0000, a cambio del precio que fija la cláusula cuarta; siendo el fin determinado y convenido que el locatario pueda hacer frente, dentro del marco del Sistema Municipal de Viviendas Transitorias, de acuerdo a la Ordenanza N° 13.633/22.-----

SEGUNDA: PLAZO Y PRÓRROGA: El presente contrato tendrá una duración de un año de su firma, encontrándose comprendido bajo la excepción del último párrafo del artículo 1.199 del Código Civil y Comercial de la Nación, conforme el fin determinado en la cláusula precedente. Sólo se admitirá una única prórroga de hasta seis (6) meses a criterio del **LOCADOR**, cumplida la cual la relación locativa quedará resuelta de pleno derecho.-----

TERCERA: PRECIO. RENUNCIA A ANTICIPOS Y FIANZA: Las convienen un canon locativo de **PESOS CINCUENTA MIL CON 00/100 (\$50.000,00)**. EL LOCADOR hace expresa renuncia de exigir fianza, anticipos y depósito en garantía; todo ello basándose en la finalidad pretendida de atención de la situación de vulnerabilidad de **LOS LOCATARIOS**.-----

CUARTA: ACTUALIZACIÓN: Otorgada la prórroga de la cláusula segunda, EL LOCADOR renuncia a percibir la actualización de ley durante la extensión.-----

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE, SEA DONANTE: WWW.INCUCAI.GOV.AR"
"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"



Intendencia

Gral. Roca y Juan Manuel de Rosas
Tel. (2972) 427315 / 428795
San Martín de los Andes, Neuquén, Argentina

www.sanmartindelosandes.gov.ar

QUINTA: LUGAR Y PERIODO DE PAGO: LOS LOCATARIOS se obligan a abonar el canon convenido por mes entero y adelantado, entre el 5 y el 10 de cada mes. El pago se efectuará por transferencia electrónica o depósito bancario en la Cuenta Corriente N°005110100109047018, CBU N° 0970005510001090470181, correspondiente al Banco de la Provincia del Neuquén o por ventanilla municipal, sito en calles Gral. Roca y J. M. de Rosas, Secretaría de Economía y Hacienda, Dirección de Tesorería, y/o donde **EL LOCADOR** determine y le comunique fehacientemente en caso de cambio de domicilio de pago o habilitación de otro lugar de cancelación. En contrapartida, **EL LOCADOR** extenderá el debido comprobante de pago.-----

SEXTA: CONDICIONES DE LA VIVIENDA: LOS LOCATARIOS reciben desocupada la unidad asignada del Sistema Municipal de Viviendas Transitorias y en perfecto estado de aseo y conservación, obligándose a restituir la vivienda al **LOCADOR** en las mismas condiciones. **EL LOCADOR** deja delimitado el espacio verde que ocuparán **LOS LOCATARIOS** con estacas y se compromete para el año 2026 a construir el cercado perimetral de la vivienda asignada, en conjunto con **LOS LOCATARIOS**, aportando **EL LOCADOR** madera del corralón municipal.-----

SÉPTIMA: USO Y DESTINO. PROHIBICIONES: LOS LOCATARIOS se obligan a no subarrentar en todo o en parte el inmueble locado, y a darle por único uso y destino el de vivienda familiar de **LOS LOCATARIOS** y de su grupo familiar que se compone de: sus hijos menores de edad Martín Enrique NAVARRO, argentino, soltero, nacido el 22 de febrero del 2.011, DNI.N° 50.873.146; y Tomás Nazareno NAVARRO, argentino, soltero, nacido el 16 de abril del 2.016, DNI.N° 55.462.889, sin incurrir en ningún tipo de modificación que cambie la naturaleza del bien. El incumplimiento de la presente provocará la rescisión del contrato, sin posibilidad alguna de reconducción. Las mejoras que hagan al buen uso del inmueble podrán ser realizadas con consentimiento escrito del **LOCADOR**, y quedarán en beneficio de este último una vez finalizada la relación locativa.-----

OCTAVA: RESPONSABILIDAD: EL LOCADOR no se responsabiliza de los daños y perjuicios que pudieran producirle **LOS LOCATARIOS** la negligencia de terceros que ingresen a la vivienda sin autorización del **LOCADOR**. **EL LOCADOR** no se responsabiliza por los daños que pudieran sufrir los ocupantes del inmueble o sus bienes o terceros como consecuencia de cualquier siniestro que tuviera origen en el inmueble arrendado.-----

NOVENA: EXPENSAS. SERVICIOS E IMPUESTOS: LOS LOCATARIOS tienen a su cargo el

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE, SEA DONANTE: WWW.INCUCAI.GOV.AR"
"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"



3197 / 25



Intendencia

Gral. Roca y Juan Manuel de Rosas
Tel. (2972) 427315 | 428795
San Martín de los Andes, Neuquén, Argentina

www.sanmartindelosandes.gov.ar

pago en tiempo y forma de los servicios de energía eléctrica, agua y otros que hagan al uso y gose de la vivienda locada, quedando eximido del pago de las tasas por servicios municipales. El medidor n° 02 del suministro de energía eléctrica quedará a nombre de **EL LOCADOR** que es la propietaria, cuyo número de suministro es: 155131. **EL LOCADOR** tiene a su cargo las cargas y contribuciones que graven el inmueble.-----

DÉCIMA: REPARACIONES: LOS LOCATARIOS tienen a su cargo todos los arreglos menores que hagan al buen estado de conservación del inmueble y de sus artefactos. **EL LOCADOR** tiene a su cargo todos los arreglos que hagan a la aptitud del inmueble como vivienda familiar y al uso y gose convenido, así como las renovaciones de aquellos artefactos que por uso continuado resulten ya inaptos.-----

DÉCIMA PRIMERA: FINALIZACIÓN: La finalización del presente contrato, por cualquier modalidad de extinción, se formalizará a través del Acta de Entrega de Llaves, que el **LOCADOR** confeccionará y cuyo texto le enviará a **LOS LOCATARIOS** 48hs antes de la entrega. El acta informará la fecha y hora de entrega, los nombres completos de los presentes y el carácter de su intervención; detallará el estado del inmueble, y el estado de cumplimiento de las obligaciones contractuales.-----

DÉCIMA SEGUNDA: RESOLUCIÓN ANTICIPADA: LOS LOCATARIOS pueden rescindir el presente contrato sin expresión de causa en cualquier momento, notificando su decisión al **LOCADOR** con un (1) mes de anticipación. En ningún caso **EL LOCADOR** impondrá penalidades por resolución anticipada, todo ello en función de la finalidad social de la presente relación locativa y de la aplicación armónica del artículo 1.193 del Código Civil y Comercial de la Nación.-----

DÉCIMA TERCERA: FALTA DE PAGO: La falta de pago de dos (2) meses del canon locativo consecutivos da derecho al **LOCADOR** a considerar irrevocablemente rescindido el contrato de locación y tramitar la acción de desalojo. Previo a ello, frente a cualquier supuesto de incumplimiento el **LOCADOR** deberá intimar de modo fehaciente a **LOS LOCATARIOS** el cumplimiento de la obligación y/o el pago de alquileres adeudado.-----

DÉCIMA CUARTA: Las partes acuerdan que el Reglamento de Convivencia que se adjunta al presente contrato en consonancia que antecede y conforme al artículo 11 de la Ordenanza N° 13.633/2022 – Sistema Municipal de Viviendas Transitorias, como **Anexo I**, forma parte integrante del mismo y será vinculante para ambas partes. **LOS LOCATARIOS** se

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE, SEA DONANTE: WWW.INCUCAI.GOV.AR"
"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"



Intendencia

Gral. Roca y Juan Manuel de Rosas
Tel. (2972) 427315 / 428795
San Martín de los Andes, Neuquén, Argentina

www.sanmartindelosandes.gov.ar

comprometen a cumplir y hacer cumplir por sus familiares, las disposiciones contenidas en el Reglamento de Convivencia, el cual establece las normas y reglas de convivencia en el lugar locado. En caso de incumplimiento por parte de **LOS LOCATARIOS** de las disposiciones del Reglamento de Convivencia, el **LOCADOR** podrá considerar que se ha configurado un incumplimiento grave del contrato, lo que podrá dar lugar a la resolución del mismo, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.-----

DÉCIMA QUINTA: JURISDICCIÓN: Se deja constancia que las partes se someten por cualquier cuestión que se suscitare a raíz del presente contrato, a la Jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Cuarta Circunscripción Judicial de Neuquén, con asiento en Junín de los Andes, Provincia del Neuquén, con expresa renuncia a toda otra, aún cuando procesalmente correspondiese.-----

DÉCIMA SEXTA: DOMICILIOS: Atento a tratarse del arrendamiento de una vivienda transitoria y a los efectos de las notificaciones que resulten del presente contrato, se tendrá por domicilio de **LOS LOCATARIOS** el de la vivienda asignada a los efectos de las notificaciones que resulten del presente contrato, siendo el domicilio del **LOCADOR** en calle General Roca esquina Juan Manuel de Rosas de San Martín de los Andes.-----

DÉCIMA SÉPTIMA: REGISTRACIÓN: EL **LOCADOR**, en su calidad de persona jurídica de derecho público y administración municipal, queda exento de la registración fiscal del presente contrato.-----

En prueba de conformidad y previa lectura y ratificación, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor, retirando cada parte su original en este acto, a los días del mes de noviembre de 2025.

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]
Carlos Salomón
Intendente
Municipalidad de San Martín de los Andes

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE. SEA DONANTE: WWW.INCUCAI.GOV.AR".
"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"

3197 / 25

ANEXO I

REGLAMENTO DE CONVIVENCIA DE LAS VIVIENDAS TRANSITORIAS MUNICIPALES.

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES:

Artículo 1° – Objetivo: El presente reglamento tiene como finalidad promover una convivencia pacífica, respetuosa y solidaria entre todas las personas que habitan las viviendas transitorias municipales. Busca garantizar un ambiente seguro, saludable y ordenado, donde cada familia pueda desarrollar su proyecto de vida con acompañamiento del equipo municipal.

Artículo 2° – Ámbito de aplicación: Estas normas son de cumplimiento obligatorio para todas las familias o personas que residan en las viviendas transitorias municipales, sin excepción. El órgano de aplicación de la ordenanza de Viviendas Transitorias y el seguimiento familiar está a cargo de la Secretaría de Desarrollo Social y de las unidades funcionales el Instituto de Vivienda y Hábitat Municipal.

TÍTULO II: DERECHOS Y RESPONSABILIDADES

Artículo 3° – Derechos de las familias locatarias: Las familias que habitan en las viviendas transitorias municipales tienen derecho a:

- Vivir en un espacio digno, seguro y saludable.
- Conectarse a los servicios básicos (como luz y agua) que provee el Municipio en el momento de la entrega de la vivienda.
- Ser tratadas con respeto, consideración y sin ningún tipo de discriminación.
- Recibir acompañamiento profesional y social para avanzar hacia una vida autónoma e independiente.

Artículo 4° – Responsabilidades de las familias locatarias: Cada familia es responsable de:

- Cumplir con todas las normas establecidas en este reglamento.
- Mantener el respeto mutuo entre vecinos, visitantes y personal municipal.
- Cuidar la vivienda, mantenerla limpia y entregarla, en caso de egreso, en las mismas condiciones edilicias y de higiene en que fue recibida.
- Mantener limpios y ordenados los espacios comunes del complejo.
- Presentar cada tres (3) meses las certificaciones de seguimiento emitidas por la Secretaría de Desarrollo Social y el Instituto de Vivienda, para ser incorporadas en su expediente municipal.
- No permitir el ingreso ni la permanencia de personas ajenas a la vivienda o al complejo sin autorización.
- Comunicar cualquier inconveniente edilicio o social al personal municipal responsable.

TÍTULO III: NORMAS DE CONVIVENCIA

Artículo 5° – Ruido y tranquilidad: Se deberá respetar el descanso y la tranquilidad del resto de las familias, evitando ruidos molestos, música fuerte o reuniones que perturben la convivencia entre las 22:00 y las 8:00 horas, conforme lo establece la ordenanza municipal vigente.

Artículo 6° – Limpieza y Mantenimiento: Cada familia debe mantener su vivienda en condiciones de limpieza, orden y conservación, así como contribuir al mantenimiento y aseo de los espacios comunes.

TÍTULO IV: CUIDADO DE LOS ESPACIOS COMUNES

Artículo 7° – Responsabilidad compartida: Los espacios comunes —como patios, pasillos de acceso o áreas de recreación— son de uso compartido. Todas las familias deben cuidarlos, mantenerlos limpios y en buenas condiciones.

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE, SEA DONANTE: WWW.INCUCAI.GOV.AR"
"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE, SEA DONANTE: WWW.INCUCAI.GOV.AR"
"TENÉS DERECHO A UNA VIDA SIN VIOLENCIA"
"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"
"70º ANIVERSARIO DE LA PROVINCIALIZACIÓN DE NEUQUÉN"



Intendencia

Gral. Roca y Juan Manuel de Rosas
Tel. (2972) 427315 / 428795
San Martín de los Andes, Neuquén, Argentina

www.sanmartindelosandes.gov.ar

Artículo 8° – Normas de uso: Está prohibido dañar, ensuciar o modificar los espacios o elementos comunes. La basura debe sacarse entre las 16:00 y las 20:00 horas, en bolsas cerradas, y colocarse en el lugar destinado para tal fin.

Artículo 9° – Seguridad: Debe respetarse toda norma de seguridad establecida por el Municipio, incluyendo el uso responsable de las instalaciones eléctricas, de gas y el resguardo de los bienes comunes.

TÍTULO V: PROHIBICIONES

Artículo 10° – Sustancias ilegales: Está terminantemente prohibido poseer, consumir o distribuir sustancias ilegales dentro del predio o las viviendas.

Artículo 11° – Armas: No se permite portar, guardar ni utilizar ningún tipo de arma en el interior del complejo.

Artículo 12° – Daños a la propiedad: Queda prohibido causar daños a la vivienda, a las instalaciones municipales o a los bienes de otros vecinos.

Artículo 13° – Personas ajenas: No se permite el alojamiento o pernocte de personas que no estén registradas como parte del grupo familiar autorizado.

Artículo 14° – Objetos malhabidos: Está prohibido ingresar, guardar o mantener en las viviendas objetos o bienes de procedencia dudosa o malhabida. Ante la detección de esta situación, se informará de inmediato a la autoridad municipal y, en caso de corresponder, a las fuerzas de seguridad competentes.

TÍTULO VI: CALLES INTERNAS Y CIRCULACIÓN

Artículo 15° – Velocidad: La velocidad máxima permitida dentro del predio es de 10 km por hora. Se debe circular con precaución y respeto por la seguridad de todos.

Artículo 16° – Estacionamiento: Los vehículos deben estacionarse únicamente en los espacios designados para tal fin, evitando obstruir accesos o zonas comunes.

TÍTULO VII: TENENCIA Y CUIDADO DE MASCOTAS

Artículo 17° – Tenencia responsable: Las familias pueden tener mascotas siempre que cumplan con la normativa vigente (Ordenanza N° 12.054/18). Deberán:

- Mantenerlas vacunadas y registradas.
- Controlarlas en todo momento para evitar daños o molestias a terceros.
- Recoger y desechar correctamente sus residuos.

Artículo 18° – Comportamiento de las mascotas: Los animales no deben causar ruidos molestos, daños ni ingresar a los espacios comunes o viviendas de otras familias sin permiso.

TÍTULO VIII: SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS

Artículo 19° – Sanciones: El incumplimiento de este reglamento podrá generar advertencias, sanciones o, en casos reiterados o graves, la finalización del contrato de locación de uso de la vivienda.

Artículo 20° – Procedimientos: Los procedimientos de evaluación, aplicación de sanciones y resolución de conflictos serán definidos por la Secretaría de Desarrollo Social y comunicados oportunamente a los locatarios.

TÍTULO IX: DISPOSICIONES FINALES

Artículo 21° – Vigencia: El presente reglamento entra en vigencia a partir del día ____ de ____ de 20____.

Artículo 22° – Modificaciones: El Municipio podrá actualizar o modificar este reglamento cuando lo considere necesario, comunicando los cambios a todas las familias residentes.

[Firma]

[Firma]

[Firma]
Dr. Carlos Salomiti
Intendente
Municipalidad de San Martín de los Andes

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE, SEA DONANTE: WWW.INCUCAI.GOV.AR"
"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"



3197/25





ANEXO II



Intendencia

Grat. Roca y Juan Manuel de Rosas
Tel (2972) 427315 / 428795
San Martín de los Andes, Neuquén, Argentina

www.sanmartindelosandes.gov.ar

CONTRATO DE LOCACIÓN DE VIVIENDA TRANSITORIA

Entre la **MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES**, CUIT: 30-67254347-5, representada en este acto por el Intendente Municipal Dr. Carlos Javier Darío SALONITI, DNI N° 25.043.634, con domicilio en calles Gral. Roca y J. M. de Rosas, por una parte en adelante "**EL LOCADOR**"; y por la otra parte **Gerardo Iván CORONADO**, argentino, soltero, nacido el 21 de Agosto de 1.985, D.N.I. N° 31.696.470, (CUIL. 20-31696470-3) y **Yoana Everlin SOSA**, argentina, soltera, nacida el 05 de Mayo de 1.989, D.N.I. N° 34.282.803, (CUIL. 27-34282803-0) cuyo domicilio se fija a los efectos de este convenio en el Lote B-2 de la Manzana L, N.C. 15-20-050-4840-0000 Barrio El Arenal de esta ciudad, en adelante y en forma indistinta "**LOS LOCATARIOS**", convienen celebrar el presente contrato de locación de Vivienda Transitoria, el que se girará en todo cuanto resulte de la relación locativa por el Código Civil y Comercial, las normas del derecho administrativo aplicables conforme el artículo 1.193 del citado código, y las cláusulas de este contrato y en todo cuanto resulte de la asignación de la unidad funcional por la Ordenanza N°13.633/2022;-----

PRIMERA: OBJETO Y FIN: EL LOCADOR cede en locación para el uso y goce de **LOS LOCATARIOS**, y éstos aceptan, el inmueble ubicado sobre calla Los Ñires s/n° identificado como **UNIDAD FUNCIONAL N°2** implantada en el **LOTE "B-2"** de la **MANZANA "L"**, N.C. 15-20-050-4840-0000, a cambio del precio que fija la cláusula cuarta; siendo el fin determinado y convenido que el locatario pueda hacer frente, dentro del marco del Sistema Municipal de Viviendas Transitorias, de acuerdo a la Ordenanza N° 13.633/22.-----

SEGUNDA: PLAZO Y PRÓRROGA: El presente contrato tendrá una duración de un año de su firma, encontrándose comprendido bajo la excepción del último párrafo del artículo 1.199 del Código Civil y Comercial de la Nación, conforme el fin determinado en la cláusula precedente. Sólo se admitirá una única prórroga de hasta seis (6) meses a criterio del **LOCADOR**, cumplida la cual la relación locativa quedará resuelta de pleno derecho.-----

TERCERA: PRECIO. RENUNCIA A ANTICIPOS Y FIANZA: Las convienen un canon locativo de **PESOS CINCUENTA MIL CON 00/100 (\$50.000,00)**. **EL LOCADOR** hace expresa renuncia de exigir fianza, anticipos y depósito en garantía; todo ello basándose en la finalidad pretendida de atención de la situación de vulnerabilidad de **LOS LOCATARIOS**.-----

CUARTA: ACTUALIZACIÓN: Otorgada la prórroga de la cláusula segunda, **EL LOCADOR** renuncia a percibir la actualización de ley durante la extensión.-----

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE, SEA DONANTE: WWW.INCUCAI.GOV.AR"
"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"



3197/25



Intendencia

Gral. Roca y Juan Manuel de Rosas
Tel. (2972) 427315 / 428795
San Martín de los Andes, Neuquén, Argentina

www.sanmartindelosandes.gov.ar

QUINTA: LUGAR Y PERIODO DE PAGO: LOS LOCATARIOS se obligan a abonar el canon convenido por mes entero y adelantado, entre el 5 y el 10 de cada mes. El pago se efectuará por transferencia electrónica o depósito bancario en la Cuenta Corriente N°005110100109047018, CBU N° 0970005510001090470181, correspondiente al Banco de la Provincia del Neuquén o por ventanilla municipal, sito en calles Gral. Roca y J. M. de Rosas, Secretaría de Economía y Hacienda, Dirección de Tesorería, y/o donde **EL LOCADOR** determine y le comunique fehacientemente en caso de cambio de domicilio de pago o habilitación de otro lugar de cancelación. En contrapartida, **EL LOCADOR** extenderá el debido comprobante de pago.-----

SEXTA: CONDICIONES DE LA VIVIENDA: LOS LOCATARIOS reciben desocupada la unidad asignada del Sistema Municipal de Viviendas Transitorias y en perfecto estado de aseo y conservación, obligándose a restituir la vivienda al **LOCADOR** en las mismas condiciones. **EL LOCADOR** deja delimitado el espacio verde que ocuparán **LOS LOCATARIOS** con estacas y se compromete para el año 2026 a construir el cercado perimetral de la vivienda asignada, en conjunto con **LOS LOCATARIOS**, aportando **EL LOCADOR** madera del corralón municipal.-----

SÉPTIMA: USO Y DESTINO. PROHIBICIONES: EL LOCATARIO se obliga a no subarrentar en todo o en parte el inmueble locado, y a darle por único uso y destino el de vivienda familiar de **LOS LOCATARIOS** y de su grupo familiar que se compone de: sus hijos menores de edad Noah Gabriel CORONADO; Axel Juan CORONADO y Lourdes Abigail CORONADO, sin incurrir en ningún tipo de modificación que cambie la naturaleza del bien. El incumplimiento de la presente provocará la rescisión del contrato, sin posibilidad alguna de reconducción. Las mejoras que hagan al buen uso del inmueble podrán ser realizadas con consentimiento escrito del **LOCADOR**, y quedarán en beneficio de este último una vez finalizada la relación locativa.---

OCTAVA: RESPONSABILIDAD: EL LOCADOR no se responsabiliza de los daños y perjuicios que pudieran producirle al **LOCATARIO** la negligencia de terceros que ingresen a la vivienda sin autorización del **LOCADOR**. **EL LOCADOR** no se responsabiliza por los daños que pudieran sufrir los ocupantes del inmueble o sus bienes o terceros como consecuencia de cualquier siniestro que tuviera origen en el inmueble arrendado.-----

NOVENA: EXPENSAS. SERVICIOS E IMPUESTOS: LOS LOCATARIOS tienen a su cargo el pago en tiempo y forma de los servicios de energía eléctrica, agua y otros que hagan al uso y gose de la vivienda locada, quedando eximido del pago de las tasas por servicios municipales. El

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE, SEA DONANTE: WWW.INCUCAI.GOV.AR"
"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"



Intendencia

Gral. Roca y Juan Manuel de Rosas
Tel. (2972) 427315 | 428795
San Martín de los Andes, Neuquén, Argentina

www.sanmartindelosandes.gov.ar

medidor n° 03 del suministro de energía eléctrica quedará a nombre de **EL LOCADOR** que es la propietaria, cuyo número de suministro es: 155137. **EL LOCADOR** tiene a su cargo las cargas y contribuciones que graven el inmueble.-----

DÉCIMA: REPARACIONES: EL LOCATARIO tiene a su cargo todos los arreglos menores que hagan al buen estado de conservación del inmueble y de sus artefactos. **EL LOCADOR** tiene a su cargo todos los arreglos que hagan a la aptitud del inmueble como vivienda familiar y al uso y goce convenido, así como las renovaciones de aquellos artefactos que por uso continuado resulten ya inaptos.-----

DÉCIMA PRIMERA: FINALIZACIÓN: La finalización del presente contrato, por cualquier modalidad de extinción, se formalizará a través del Acta de Entrega de Llaves, que el **LOCADOR** confeccionará y cuyo texto le enviará a **LOS LOCATARIOS** 48hs antes de la entrega. El acta informará la fecha y hora de entrega, los nombres completos de los presentes y el carácter de su intervención; detallará el estado del inmueble, y el estado de cumplimiento de las obligaciones contractuales.-----

DÉCIMA SEGUNDA: RESOLUCIÓN ANTICIPADA: LOS LOCATARIOS pueden rescindir el presente contrato sin expresión de causa en cualquier momento, notificando su decisión al **LOCADOR** con un (1) mes de anticipación. En ningún caso **EL LOCADOR** impondrá penalidades por resolución anticipada, todo ello en función de la finalidad social de la presente relación locativa y de la aplicación armónica del artículo 1.193 del Código Civil y Comercial de la Nación.-----

DÉCIMA TERCERA: FALTA DE PAGO: La falta de pago de dos (2) meses del canon locativo consecutivos da derecho al **LOCADOR** a considerar irrevocablemente rescindido el contrato de locación y tramitar la acción de desalojo. Previo a ello, frente a cualquier supuesto de incumplimiento el **LOCADOR** deberá intimar de modo fehaciente a **LOS LOCATARIOS** el cumplimiento de la obligación y/o el pago de alquileres adeudado.-----

DÉCIMA CUARTA: Las partes acuerdan que el Reglamento de Convivencia que se adjunta al presente contrato en consonancia que antecede y conforme al artículo 11 de la Ordenanza N° 13.633/2022 - Sistema Municipal de Viviendas Transitorias, como **Anexo I**, forma parte integrante del mismo y será vinculante para ambas partes. **LOS LOCATARIOS** se comprometen a cumplir y hacer cumplir por sus familiares, las disposiciones contenidas en el Reglamento de Convivencia, el cual establece las normas y reglas de convivencia en el lugar

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE. SEA DONANTE: WWW.INCUCAI.GOV.AR"
"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"



ANEXO I

3197/25



Intendencia

Gral. Roca y Juan Manuel de Rosas
Tel. (2972) 427315/428795
San Martín de los Andes, Neuquén, Argentina

www.sanmartindelosandes.gov.ar

CONTRATO DE LOCACIÓN DE VIVIENDA TRANSITORIA

Entre la **MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES**, CUIT: 30-67254347-5, representada en este acto por el Intendente Municipal Dr. Carlos Javier Darío SALONITI, DNI N° 25.043.634, con domicilio en calles Gral. Roca y J. M. de Rosas, por una parte en adelante "**EL LOCADOR**"; y por la otra parte **Abel Martín NAVARRO**, argentino, soltero, nacido el 22 de octubre de 1984, D.N.I. N° 31.316.521, (CUIL. 20-31316521-4), y **Maribel del Valle ARAOZ**, argentina, soltera, nacida el 11 de junio de 1988, Documento Nacional de Identidad número 33.942.457, (CUIL. 27-33942457-3), cuyo domicilio se fija a los efectos de este convenio en el Lote B-2 de la Manzana L, N.C. 15-20-050-4840-0000 Barrio El Arenal de esta ciudad, en adelante y en forma indistinta "**LOS LOCATARIOS**", convienen celebrar el presente contrato de locación de Vivienda Transitoria, el que se girará en todo cuanto resulte de la relación locativa por el Código Civil y Comercial, las normas del derecho administrativo aplicables conforme el artículo 1.193 del citado código, y las cláusulas de este contrato y en todo cuanto resulte de la asignación de la unidad funcional por la Ordenanza N°13.633/2022:-----

PRIMERA: OBJETO Y FIN: EL LOCADOR cede en locación para el uso y goce de **LOS LOCATARIOS**, y éstos aceptan, el inmueble ubicado sobre calle Los Ñires s/n° identificado como **UNIDAD FUNCIONAL N° 1** implantada en el **LOTE "B-2"** de la **MANZANA "L"**, N.C. 15-20-050-4840-0000, a cambio del precio que fija la cláusula cuarta; siendo el fin determinado y convenido que el locatario pueda hacer frente, dentro del marco del Sistema Municipal de Viviendas Transitorias, de acuerdo a la Ordenanza N° 13.633/22.-----

SEGUNDA: PLAZO Y PRÓRROGA: El presente contrato tendrá una duración de un año de su firma, encontrándose comprendido bajo la excepción del último párrafo del artículo 1.199 del Código Civil y Comercial de la Nación, conforme el fin determinado en la cláusula precedente. Sólo se admitirá una única prórroga de hasta seis (6) meses a criterio del **LOCADOR**, cumplida la cual la relación locativa quedará resuelta de pleno derecho.-----

TERCERA: PRECIO. RENUNCIA A ANTICIPOS Y FIANZA: Las convienen un canon locativo de **PESOS CINCUENTA MIL CON 00/100 (\$50.000,00)**. EL **LOCADOR** hace expresa renuncia de exigir fianza, anticipos y depósito en garantía; todo ello basándose en la finalidad pretendida de atención de la situación de vulnerabilidad de **LOS LOCATARIOS**.-----

CUARTA: ACTUALIZACIÓN: Otorgada la prórroga de la cláusula segunda, EL **LOCADOR** renuncia a percibir la actualización de ley durante la extensión.-----

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE, SEA DONANTE. WWW.INCUCAI.GOV.AR."
"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"



Intendencia

Gral. Roca y Juan Manuel de Rosas
Tel. (2972) 427315 / 428795
San Martín de los Andes, Neuquén, Argentina

www.sanmartindelosandes.gov.ar

QUINTA: LUGAR Y PERIODO DE PAGO: LOS LOCATARIOS se obligan a abonar el canon convenido por mes entero y adelantado, entre el 5 y el 10 de cada mes. El pago se efectuará por transferencia electrónica o depósito bancario en la Cuenta Corriente N°005110100109047018, CBU N° 0970005510001090470181, correspondiente al Banco de la Provincia del Neuquén o por ventanilla municipal, sito en calles Gral. Roca y J. M. de Rosas, Secretaría de Economía y Hacienda, Dirección de Tesorería, y/o donde **EL LOCADOR** determine y le comunique fehacientemente en caso de cambio de domicilio de pago o habilitación de otro lugar de cancelación. En contrapartida. **EL LOCADOR** extenderá el debido comprobante de pago.-----

SEXTA: CONDICIONES DE LA VIVIENDA: LOS LOCATARIOS reciben desocupada la unidad asignada del Sistema Municipal de Viviendas Transitorias y en perfecto estado de aseo y conservación, obligándose a restituir la vivienda al **LOCADOR** en las mismas condiciones. **EL LOCADOR** deja delimitado el espacio verde que ocuparán **LOS LOCATARIOS** con estacas y se compromete para el año 2026 a construir el cercado perimetral de la vivienda asignada, en conjunto con **LOS LOCATARIOS**, aportando **EL LOCADOR** madera del corralón municipal.-----

SÉPTIMA: USO Y DESTINO. PROHIBICIONES: LOS LOCATARIOS se obligan a no subarrentar en todo o en parte el inmueble locado, y a darle por único uso y destino el de vivienda familiar de **LOS LOCATARIOS** y de su grupo familiar que se compone de: sus hijos menores de edad Martín Enrique NAVARRO, argentino, soltero, nacido el 22 de febrero del 2.011, DNI.N° 50.873.146; y Tomas Nazareno NAVARRO, argentino, soltero, nacido el 16 de abril del 2.016, DNI.N° 55.462.889, sin incurrir en ningún tipo de modificación que cambie la naturaleza del bien. El incumplimiento de la presente provocará la rescisión del contrato, sin posibilidad alguna de reconducción. Las mejoras que hagan al buen uso del inmueble podrán ser realizadas con consentimiento escrito del **LOCADOR**, y quedarán en beneficio de este último una vez finalizada la relación locativa.-----

OCTAVA: RESPONSABILIDAD: EL LOCADOR no se responsabiliza de los daños y perjuicios que pudieran producirle **LOS LOCATARIOS** la negligencia de terceros que ingresen a la vivienda sin autorización del **LOCADOR**, **EL LOCADOR** no se responsabiliza por los daños que pudieran sufrir los ocupantes del inmueble o sus bienes o terceros como consecuencia de cualquier siniestro que tuviera origen en el inmueble arrendado.-----

NOVENA: EXPENSAS. SERVICIOS E IMPUESTOS: LOS LOCATARIOS tienen a su cargo el

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE, SEA DONANTE: WWW.INCUCAI.GOV.AR"
"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE, SEA DONANTE: WWW.INCUCAI.GOV.AR"
"TENÉS DERECHO A UNA VIDA SIN VIOLENCIA"
"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"
"70º ANIVERSARIO DE LA PROVINCIALIZACIÓN DE NEUQUÉN"



3197/25



Intendencia

Gral. Roca y Juan Manuel de Rosas
Tel. (2972) 427315 | 428795
San Martín de los Andes, Neuquén, Argentina

www.sanmartindelosandes.gov.ar

pago en tiempo y forma de los servicios de energía eléctrica, agua y otros que hagan al uso y gose de la vivienda locada, quedando eximido del pago de las tasas por servicios municipales. El medidor n° 02 del suministro de energía eléctrica quedará a nombre de **EL LOCADOR** que es la propietaria, cuyo número de suministro es: 155131. **EL LOCADOR** tiene a su cargo las cargas y contribuciones que graven el inmueble.-----

DÉCIMA: REPARACIONES: LOS LOCATARIOS tienen a su cargo todos los arreglos menores que hagan al buen estado de conservación del inmueble y de sus artefactos. **EL LOCADOR** tiene a su cargo todos los arreglos que hagan a la aptitud del inmueble como vivienda familiar y al uso y gose convenido, así como las renovaciones de aquellos artefactos que por uso continuado resulten ya inaptos.-----

DÉCIMA PRIMERA: FINALIZACIÓN: La finalización del presente contrato, por cualquier modalidad de extinción, se formalizará a través del Acta de Entrega de Llaves, que el **LOCADOR** confeccionará y cuyo texto le enviará a **LOS LOCATARIOS** 48hs antes de la entrega. El acta informará la fecha y hora de entrega, los nombres completos de los presentes y el carácter de su intervención; detallará el estado del inmueble, y el estado de cumplimiento de las obligaciones contractuales.-----

DÉCIMA SEGUNDA: RESOLUCIÓN ANTICIPADA: LOS LOCATARIOS pueden rescindir el presente contrato sin expresión de causa en cualquier momento, notificando su decisión al **LOCADOR** con un (1) mes de anticipación. En ningún caso **EL LOCADOR** impondrá penalidades por resolución anticipada, todo ello en función de la finalidad social de la presente relación locativa y de la aplicación armónica del artículo 1.193 del Código Civil y Comercial de la Nación.-----

DÉCIMA TERCERA: FALTA DE PAGO: La falta de pago de dos (2) meses del canon locativo consecutivos da derecho al **LOCADOR** a considerar irrevocablemente rescindido el contrato de locación y tramitar la acción de desalojo. Previo a ello, frente a cualquier supuesto de incumplimiento el **LOCADOR** deberá intimar de modo fehaciente a **LOS LOCATARIOS** el cumplimiento de la obligación y/o el pago de alquileres adeudado.-----

DÉCIMA CUARTA: Las partes acuerdan que el Reglamento de Convivencia que se adjunta al presente contrato en consonancia que antecede y conforme al artículo 11 de la Ordenanza N° 13.633/2022 - Sistema Municipal de Viviendas Transitorias, como **Anexo I**, forma parte integrante del mismo y será vinculante para ambas partes. **LOS LOCATARIOS** se

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE, SEA DONANTE: WWW.INCUCAI.GOV.AR"
"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"



Intendencia

Gral. Roca y Juan Manuel de Rosas
Tel. (2972) 427315 / 428795
San Martín de los Andes, Neuquén, Argentina

www.sanmartindelosandes.gov.ar

comprometen a cumplir y hacer cumplir por sus familiares, las disposiciones contenidas en el Reglamento de Convivencia, el cual establece las normas y reglas de convivencia en el lugar locado. En caso de incumplimiento por parte de **LOS LOCATARIOS** de las disposiciones del Reglamento de Convivencia, el **LOCADOR** podrá considerar que se ha configurado un incumplimiento grave del contrato, lo que podrá dar lugar a la resolución del mismo, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.-----

DÉCIMA QUINTA: JURISDICCIÓN: Se deja constancia que las partes se someten por cualquier cuestión que se suscitare a raíz del presente contrato, a la Jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Cuarta Circunscripción Judicial de Neuquén, con asiento en Junín de los Andes, Provincia del Neuquén, con expresa renuncia a toda otra, aún cuando procesalmente correspondiese.-----

DÉCIMA SEXTA: DOMICILIOS: Atento a tratarse del arrendamiento de una vivienda transitoria y a los efectos de las notificaciones que resulten del presente contrato, se tendrá por domicilio de **LOS LOCATARIOS** el de la vivienda asignada a los efectos de las notificaciones que resulten del presente contrato, siendo el domicilio del **LOCADOR** en calle General Roca esquina Juan Manuel de Rosas de San Martín de los Andes.-----

DÉCIMA SÉPTIMA: REGISTRACIÓN: EL **LOCADOR**, en su calidad de persona jurídica de derecho público y administración municipal, queda exento de la registración fiscal del presente contrato.-----

En prueba de conformidad y previa lectura y ratificación, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor, retirando cada parte su original en este acto, a los días del mes de noviembre de 2025.

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]
Carlos Salomón
Intendente
San Martín de los Andes

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE. SEA DONANTE: WWW.INCUCAI.GOV.AR"
"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE. SEA DONANTE: WWW.INCUCAI.GOV.AR"
"TENÉS DERECHO A UNA VIDA SIN VIOLENCIA"
"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"
"70º ANIVERSARIO DE LA PROVINCIALIZACIÓN DE NEUQUÉN"

3197 / 25

ANEXO I

REGLAMENTO DE CONVIVENCIA DE LAS VIVIENDAS TRANSITORIAS MUNICIPALES.

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES:

Artículo 1° – Objetivo: El presente reglamento tiene como finalidad promover una convivencia pacífica, respetuosa y solidaria entre todas las personas que habitan las viviendas transitorias municipales. Busca garantizar un ambiente seguro, saludable y ordenado, donde cada familia pueda desarrollar su proyecto de vida con acompañamiento del equipo municipal.

Artículo 2° – Ámbito de aplicación: Estas normas son de cumplimiento obligatorio para todas las familias o personas que residan en las viviendas transitorias municipales, sin excepción. El órgano de aplicación de la ordenanza de Viviendas Transitorias y el seguimiento familiar está a cargo de la Secretaría de Desarrollo Social y de las unidades funcionales el Instituto de Vivienda y Hábitat Municipal.

TÍTULO II: DERECHOS Y RESPONSABILIDADES

Artículo 3° – Derechos de las familias locatarias: Las familias que habitan en las viviendas transitorias municipales tienen derecho a:

- Vivir en un espacio digno, seguro y saludable.
- Conectarse a los servicios básicos (como luz y agua) que provee el Municipio en el momento de la entrega de la vivienda.
- Ser tratadas con respeto, consideración y sin ningún tipo de discriminación.
- Recibir acompañamiento profesional y social para avanzar hacia una vida autónoma e independiente.

Artículo 4° – Responsabilidades de las familias locatarias: Cada familia es responsable de:

- Cumplir con todas las normas establecidas en este reglamento.
- Mantener el respeto mutuo entre vecinos, visitantes y personal municipal.
- Cuidar la vivienda, mantenerla limpia y entregarla, en caso de egreso, en las mismas condiciones edilicias y de higiene en que fue recibida.
- Mantener limpios y ordenados los espacios comunes del complejo.
- Presentar cada tres (3) meses las certificaciones de seguimiento emitidas por la Secretaría de Desarrollo Social y el Instituto de Vivienda, para ser incorporadas en su expediente municipal.
- No permitir el ingreso ni la permanencia de personas ajenas a la vivienda o al complejo sin autorización.
- Comunicar cualquier inconveniente edilicio o social al personal municipal responsable.

TÍTULO III: NORMAS DE CONVIVENCIA

Artículo 5° – Ruido y tranquilidad: Se deberá respetar el descanso y la tranquilidad del resto de las familias, evitando ruidos molestos, música fuerte o reuniones que perturben la convivencia entre las 22:00 y las 8:00 horas, conforme lo establece la ordenanza municipal vigente.

Artículo 6° – Limpieza y Mantenimiento: Cada familia debe mantener su vivienda en condiciones de limpieza, orden y conservación, así como contribuir al mantenimiento y aseo de los espacios comunes.

TÍTULO IV: CUIDADO DE LOS ESPACIOS COMUNES

Artículo 7° – Responsabilidad compartida: Los espacios comunes —como patios, pasillos de acceso o áreas de recreación— son de uso compartido. Todas las familias deben cuidarlos, mantenerlos limpios y en buenas condiciones.

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE, SEA DONANTE. WWW.INCUCAI.GOV.AR"
"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"



Intendencia

Gral. Roca y Juan Manuel de Rosas
Tel. (2972) 427315 / 428795
San Martín de los Andes, Neuquén, Argentina

www.sanmartindelosandes.gov.ar

Artículo 8° – Normas de uso: Está prohibido dañar, ensuciar o modificar los espacios o elementos comunes. La basura debe sacarse entre las 16:00 y las 20:00 horas, en bolsas cerradas, y colocarse en el lugar destinado para tal fin.

Artículo 9° – Seguridad: Debe respetarse toda norma de seguridad establecida por el Municipio, incluyendo el uso responsable de las instalaciones eléctricas, de gas y el resguardo de los bienes comunes.

TÍTULO V: PROHIBICIONES

Artículo 10° – Sustancias ilegales: Está terminantemente prohibido poseer, consumir o distribuir sustancias ilegales dentro del predio o las viviendas.

Artículo 11° – Armas: No se permite portar, guardar ni utilizar ningún tipo de arma en el interior del complejo.

Artículo 12° – Daños a la propiedad: Queda prohibido causar daños a la vivienda, a las instalaciones municipales o a los bienes de otros vecinos.

Artículo 13° – Personas ajenas: No se permite el alojamiento o pernocte de personas que no estén registradas como parte del grupo familiar autorizado.

Artículo 14° – Objetos malhabidos: Está prohibido ingresar, guardar o mantener en las viviendas objetos o bienes de procedencia dudosa o malhabida. Ante la detección de esta situación, se informará de inmediato a la autoridad municipal y, en caso de corresponder, a las fuerzas de seguridad competentes.

TÍTULO VI: CALLES INTERNAS Y CIRCULACIÓN

Artículo 15° – Velocidad: La velocidad máxima permitida dentro del predio es de 10 km por hora. Se debe circular con precaución y respeto por la seguridad de todos.

Artículo 16° – Estacionamiento: Los vehículos deben estacionarse únicamente en los espacios designados para tal fin, evitando obstruir accesos o zonas comunes.

TÍTULO VII: TENENCIA Y CUIDADO DE MASCOTAS

Artículo 17° – Tenencia responsable: Las familias pueden tener mascotas siempre que cumplan con la normativa vigente (Ordenanza N° 12.054/18). Deberán:

- Mantenerlas vacunadas y registradas.
- Controlarlas en todo momento para evitar daños o molestias a terceros.
- Recoger y desechar correctamente sus residuos.

Artículo 18° – Comportamiento de las mascotas: Los animales no deben causar ruidos molestos, daños ni ingresar a los espacios comunes o viviendas de otras familias sin permiso.

TÍTULO VIII: SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS

Artículo 19° – Sanciones: El incumplimiento de este reglamento podrá generar advertencias, sanciones o, en casos reiterados o graves, la finalización del contrato de locación de uso de la vivienda.

Artículo 20° – Procedimientos: Los procedimientos de evaluación, aplicación de sanciones y resolución de conflictos serán definidos por la Secretaría de Desarrollo Social y comunicados oportunamente a los locatarios.

TÍTULO IX: DISPOSICIONES FINALES

Artículo 21° – Vigencia: El presente reglamento entra en vigencia a partir del día ____ de ____ de 20__.

Artículo 22° – Modificaciones: El Municipio podrá actualizar o modificar este reglamento cuando lo considere necesario, comunicando los cambios a todas las familias residentes.

[Firma]

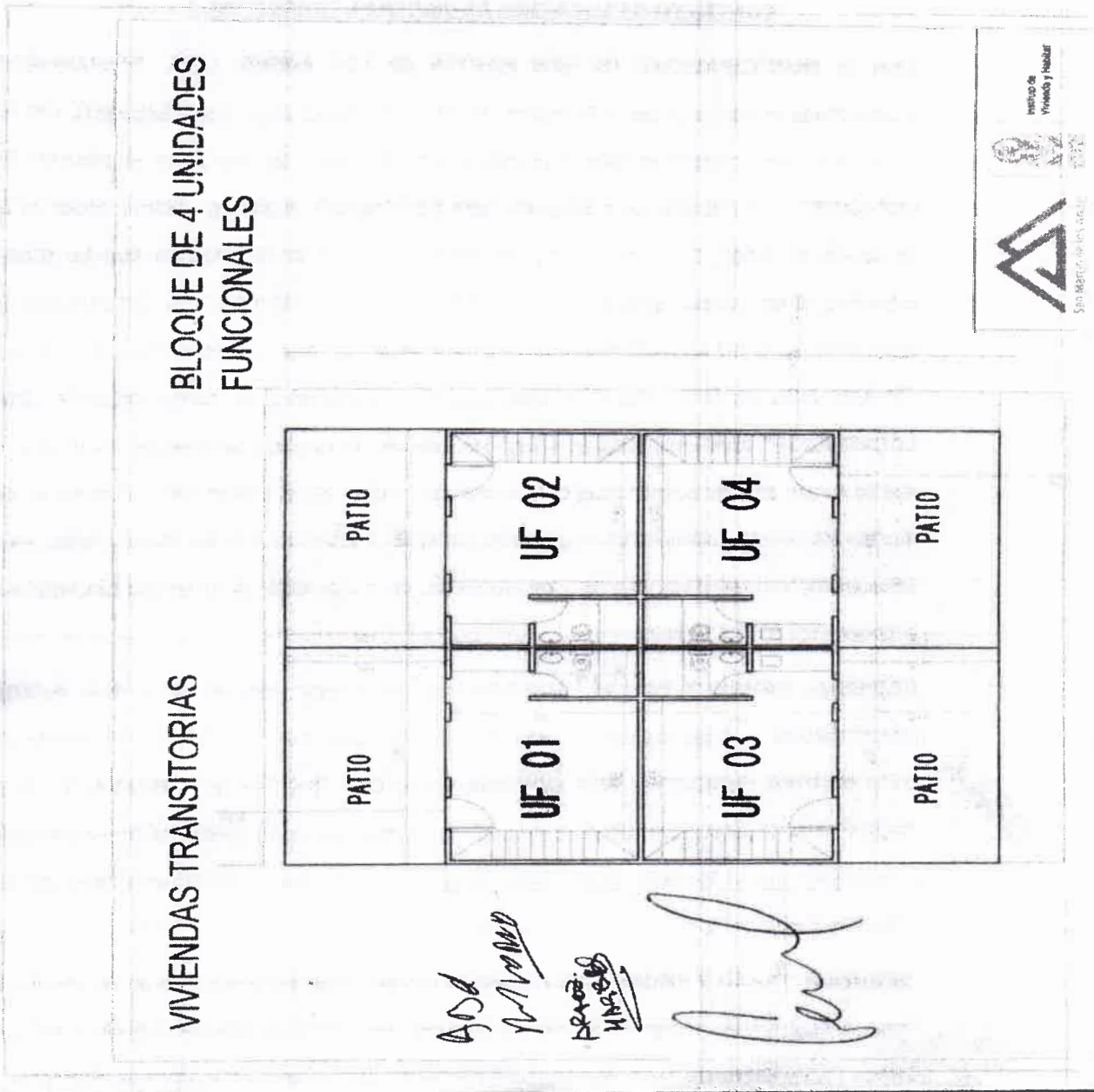
[Firma]

[Firma]
Dr. Carlos Salomiti
Intendente
Municipalidad de San Martín de los Andes

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFORMESE, SEA DONANTE: WWW.INCUCAI.GOV.AR"
"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"



3197/25





ANEXO II



Intendencia

Gral. Roca y Juan Manuel de Rosas
Tel. (2972) 427315 / 428795
San Martín de los Andes, Neuquén, Argentina

www.sanmartindelosandes.gov.ar

CONTRATO DE LOCACIÓN DE VIVIENDA TRANSITORIA

Entre la **MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES**, CUIT: 30-67254347-5, representada en este acto por el Intendente Municipal Dr. Carlos Javier Darío SALONITI, DNI N° 25.043.634, con domicilio en calles Gral. Roca y J. M. de Rosas, por una parte en adelante "**EL LOCADOR**"; y por la otra parte **Gerardo Iván CORONADO**, argentino, soltero, nacido el 21 de Agosto de 1.985, D.N.I. N° 31.696.470, (CUIL. 20-31696470-3) y **Yoana Everlín SOSA**, argentina, soltera, nacida el 05 de Mayo de 1.989, D.N.I. N° 34.282.803, (CUIL. 27-34282803-0) cuyo domicilio se fija a los efectos de este convenio en el Lote B-2 de la Manzana L, N.C. 15-20-050-4840-0000 Barrio El Arenal de esta ciudad, en adelante y en forma indistinta "**LOS LOCATARIOS**", convienen celebrar el presente contrato de locación de Vivienda Transitoria, el que se girará en todo cuanto resulte de la relación locativa por el Código Civil y Comercial, las normas del derecho administrativo aplicables conforme el artículo 1.193 del citado código, y las cláusulas de este contrato y en todo cuanto resulte de la asignación de la unidad funcional por la Ordenanza N°13.633/2022:-----

PRIMERA: OBJETO Y FIN: **EL LOCADOR** cede en locación para el uso y goce de **LOS LOCATARIOS**, y éstos aceptan, el inmueble ubicado sobre calla Los Ñires s/n° identificado como **UNIDAD FUNCIONAL N°2** implantada en el **LOTE "B-2"** de la **MANZANA "L"**, N.C. 15-20-050-4840-0000, a cambio del precio que fija la cláusula cuarta; siendo el fin determinado y convenido que el locatario pueda hacer frente, dentro del marco del Sistema Municipal de Viviendas Transitorias, de acuerdo a la Ordenanza N° 13.633/22.-----

SEGUNDA: PLAZO Y PRÓRROGA: El presente contrato tendrá una duración de un año de su firma, encontrándose comprendido bajo la excepción del último párrafo del artículo 1.199 del Código Civil y Comercial de la Nación, conforme el fin determinado en la cláusula precedente. Sólo se admitirá una única prórroga de hasta seis (6) meses a criterio del **LOCADOR**, cumplida la cual la relación locativa quedará resuelta de pleno derecho.-----

TERCERA: PRECIO. RENUNCIA A ANTICIPOS Y FIANZA: Las convienen un canon locativo de **PESOS CINCUENTA MIL CON 00/100 (\$50.000,00)**. **EL LOCADOR** hace expresa renuncia de exigir fianza, anticipos y depósito en garantía; todo ello basándose en la finalidad pretendida de atención de la situación de vulnerabilidad de **LOS LOCATARIOS**.-----

CUARTA: ACTUALIZACIÓN: Otorgada la prórroga de la cláusula segunda, **EL LOCADOR** renuncia a percibir la actualización de ley durante la extensión.-----

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE, SEA DONANTE: WWW.INCUCAI.GOV.AR."
"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"



3197/25



Intendencia

Gral. Roca y Juan Manuel de Rosas
Tel. (2972) 427315 / 428795
San Martín de los Andes, Neuquén, Argentina

www.sanmartindelosandes.gov.ar

QUINTA: LUGAR Y PERIODO DE PAGO: LOS LOCATARIOS se obligan a abonar el canon convenido por mes entero y adelantado, entre el 5 y el 10 de cada mes. El pago se efectuará por transferencia electrónica o depósito bancario en la Cuenta Corriente N°005110100109047018, CBU N° 0970005510001090470181, correspondiente al Banco de la Provincia del Neuquén o por ventanilla municipal, sito en calles Gral. Roca y J. M. de Rosas, Secretaría de Economía y Hacienda, Dirección de Tesorería, y/o donde **EL LOCADOR** determine y le comuniqué fehacientemente en caso de cambio de domicilio de pago o habilitación de otro lugar de cancelación. En contrapartida. **EL LOCADOR** extenderá el debido comprobante de pago.-----

SEXTA: CONDICIONES DE LA VIVIENDA: LOS LOCATARIOS reciben desocupada la unidad asignada del Sistema Municipal de Viviendas Transitorias y en perfecto estado de aseo y conservación, obligándose a restituir la vivienda al **LOCADOR** en las mismas condiciones. **EL LOCADOR** deja delimitado el espacio verde que ocuparán **LOS LOCATARIOS** con estacas y se compromete para el año 2026 a construir el cercado perimetral de la vivienda asignada, en conjunto con **LOS LOCATARIOS**, aportando **EL LOCADOR** madera del corralón municipal.-----

SÉPTIMA: USO Y DESTINO. PROHIBICIONES: EL LOCATARIO se obliga a no subarrentar en todo o en parte el inmueble locado, y a darle por único uso y destino el de vivienda familiar de **LOS LOCATARIOS** y de su grupo familiar que se compone de: sus hijos menores de edad Noah Gabriel CORONADO; Axel Juan CORONADO y Lourdes Abigail CORONADO, sin incurrir en ningún tipo de modificación que cambie la naturaleza del bien. El incumplimiento de la presente provocará la rescisión del contrato, sin posibilidad alguna de reconducción. Las mejoras que hagan al buen uso del inmueble podrán ser realizadas con consentimiento escrito del **LOCADOR**, y quedarán en beneficio de este último una vez finalizada la relación locativa.---

OCTAVA: RESPONSABILIDAD: EL LOCADOR no se responsabiliza de los daños y perjuicios que pudieran producirle al **LOCATARIO** la negligencia de terceros que ingresen a la vivienda sin autorización del **LOCADOR**. **EL LOCADOR** no se responsabiliza por los daños que pudieran sufrir los ocupantes del inmueble o sus bienes o terceros como consecuencia de cualquier siniestro que tuviera origen en el inmueble arrendado.-----

NOVENA: EXPENSAS. SERVICIOS E IMPUESTOS: LOS LOCATARIOS tienen a su cargo el pago en tiempo y forma de los servicios de energía eléctrica, agua y otros que hagan al uso y gose de la vivienda locada, quedando eximido del pago de las tasas por servicios municipales. El

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE, SEA DONANTE: WWW.INCUCAI.GOV.AR".
"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"



Intendencia

Gra'l. Roca y Juan Manuel de Rosas
Tel. (2972) 427315 / 428795
San Martín de los Andes, Neuquén, Argentina

www.sanmartindelosandes.gov.ar

medidor n° 03 del suministro de energía eléctrica quedará a nombre de **EL LOCADOR** que es la propietaria, cuyo número de suministro es: 155137. **EL LOCADOR** tiene a su cargo las cargas y contribuciones que graven el inmueble.-----

DÉCIMA: REPARACIONES: EL LOCATARIO tiene a su cargo todos los arreglos menores que hagan al buen estado de conservación del inmueble y de sus artefactos. **EL LOCADOR** tiene a su cargo todos los arreglos que hagan a la aptitud del inmueble como vivienda familiar y al uso y goce convenido, así como las renovaciones de aquellos artefactos que por uso continuado resulten ya inaptos.-----

DÉCIMA PRIMERA: FINALIZACIÓN: La finalización del presente contrato, por cualquier modalidad de extinción, se formalizará a través del Acta de Entrega de Llaves, que el **LOCADOR** confeccionará y cuyo texto le enviará a **LOS LOCATARIOS** 48hs antes de la entrega. El acta informará la fecha y hora de entrega, los nombres completos de los presentes y el carácter de su intervención; detallará el estado del inmueble, y el estado de cumplimiento de las obligaciones contractuales.-----

DÉCIMA SEGUNDA: RESOLUCIÓN ANTICIPADA: LOS LOCATARIOS pueden rescindir el presente contrato sin expresión de causa en cualquier momento, notificando su decisión al **LOCADOR** con un (1) mes de anticipación. En ningún caso **EL LOCADOR** impondrá penalidades por resolución anticipada, todo ello en función de la finalidad social de la presente relación locativa y de la aplicación armónica del artículo 1.193 del Código Civil y Comercial de la Nación.-----

DÉCIMA TERCERA: FALTA DE PAGO: La falta de pago de dos (2) meses del canon locativo consecutivos da derecho al **LOCADOR** a considerar irrevocablemente rescindido el contrato de locación y tramitar la acción de desalojo. Previo a ello, frente a cualquier supuesto de incumplimiento el **LOCADOR** deberá intimar de modo fehaciente a **LOS LOCATARIOS** el cumplimiento de la obligación y/o el pago de alquileres adeudado.-----

DÉCIMA CUARTA: Las partes acuerdan que el Reglamento de Convivencia que se adjunta al presente contrato en consonancia que antecede y conforme al artículo 11 de la Ordenanza N° 13.633/2022 – Sistema Municipal de Viviendas Transitorias, como **Anexo I**, forma parte integrante del mismo y será vinculante para ambas partes. **LOS LOCATARIOS** se comprometen a cumplir y hacer cumplir por sus familiares, las disposiciones contenidas en el Reglamento de Convivencia, el cual establece las normas y reglas de convivencia en el lugar

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE. SEA DONANTE. WWW.INCUCAI.GOV.AR"
"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"



3197/25



Intendencia

Gral. Roca y Juan Manuel de Rosas
Tel. (2972) 427315 / 428795
San Martín de los Andes, Neuquén, Argentina

www.sanmartinde losandes.gov.ar

locado. En caso de incumplimiento por parte de **LOS LOCATARIOS** de las disposiciones del Reglamento de Convivencia, el **LOCADOR** podrá considerar que se ha configurado un incumplimiento grave del contrato, lo que podrá dar lugar a la resolución del mismo, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

DÉCIMA QUINTA: JURISDICCIÓN: Se deja constancia que las partes se someten por cualquier cuestión que se suscitare a raíz del presente contrato, a la Jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Cuarta Circunscripción Judicial de Neuquén, con asiento en Junín de los Andes, Provincia del Neuquén, con expresa renuncia a toda otra, aún cuando procesalmente correspondiese.

DÉCIMA SEXTA: DOMICILIOS: Atento a tratarse del arrendamiento de una vivienda transitoria y a los efectos de las notificaciones que resulten del presente contrato, se tendrá por domicilio de **LOS LOCATARIOS** el de la vivienda asignada a los efectos de las notificaciones que resulten del presente contrato, siendo el domicilio del **LOCADOR** en calle General Roca esquina Juan Manuel de Rosas de San Martín de los Andes.

DÉCIMA SÉPTIMA: REGISTRACIÓN: EL **LOCADOR**, en su calidad de persona jurídica de derecho público y administración municipal, queda exento de la registración fiscal del presente contrato.

En prueba de conformidad y previa lectura y ratificación, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor, retirando cada parte su original en este acto, a los 14 días del mes de noviembre de 2025.

Dr. Carlos Salomón
Intendente
San Martín de los Andes

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE, SEA DONANTE: WWW.INCUCAI.GOV.AR"
"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"



Intendencia

Gral. Roca y Juan Manuel de Rosas
Tel. (2972) 427315 | 428795
San Martín de los Andes, Neuquén, Argentina

www.sanmartindelosandes.gov.ar

ANEXO I

REGLAMENTO DE CONVIVENCIA DE LAS VIVIENDAS TRANSITORIAS MUNICIPALES.

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES:

Artículo 1° – Objetivo: El presente reglamento tiene como finalidad promover una convivencia pacífica, respetuosa y solidaria entre todas las personas que habitan las viviendas transitorias municipales. Busca garantizar un ambiente seguro, saludable y ordenado, donde cada familia pueda desarrollar su proyecto de vida con acompañamiento del equipo municipal.

Artículo 2° – Ámbito de aplicación: Estas normas son de cumplimiento obligatorio para todas las familias o personas que residan en las viviendas transitorias municipales, sin excepción. El órgano de aplicación de la ordenanza de Viviendas Transitorias y el seguimiento familiar está a cargo de la Secretaría de Desarrollo Social y de las unidades funcionales el Instituto de Vivienda y Hábitat Municipal.

TÍTULO II: DERECHOS Y RESPONSABILIDADES

Artículo 3° – Derechos de las familias locatarias: Las familias que habitan en las viviendas transitorias municipales tienen derecho a:

- Vivir en un espacio digno, seguro y saludable.
- Conectarse a los servicios básicos (como luz y agua) que provee el Municipio en el momento de la entrega de la vivienda.
- Ser tratadas con respeto, consideración y sin ningún tipo de discriminación.
- Recibir acompañamiento profesional y social para avanzar hacia una vida autónoma e independiente.

Artículo 4° – Responsabilidades de las familias locatarias: Cada familia es responsable de:

- Cumplir con todas las normas establecidas en este reglamento.
- Mantener el respeto mutuo entre vecinos, visitantes y personal municipal.
- Cuidar la vivienda, mantenerla limpia y entregarla, en caso de egreso, en las mismas condiciones edilicias y de higiene en que fue recibida.
- Mantener limpios y ordenados los espacios comunes del complejo.
- Presentar cada tres (3) meses las certificaciones de seguimiento emitidas por la Secretaría de Desarrollo Social y el Instituto de Vivienda, para ser incorporadas en su expediente municipal.
- No permitir el ingreso ni la permanencia de personas ajenas a la vivienda o al complejo sin autorización.
- Comunicar cualquier inconveniente edilicio o social al personal municipal responsable.

TÍTULO III: NORMAS DE CONVIVENCIA

Artículo 5° – Ruido y tranquilidad: Se deberá respetar el descanso y la tranquilidad del resto de las familias, evitando ruidos molestos, música fuerte o reuniones que perturben la convivencia entre las 22:00 y las 8:00 horas, conforme lo establece la ordenanza municipal vigente.

Artículo 6° – Limpieza y Mantenimiento: Cada familia debe mantener su vivienda en condiciones de limpieza, orden y conservación, así como contribuir al mantenimiento y aseo de los espacios comunes.

TÍTULO IV: CUIDADO DE LOS ESPACIOS COMUNES

Artículo 7° – Responsabilidad compartida: Los espacios comunes —como patios, pasillos de acceso o áreas de recreación— son de uso compartido. Todas las familias deben cuidarlos, mantenerlos limpios y en buenas condiciones.

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE, SEA DONANTE: WWW.INCUCAI.GOV.AR"
"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"



3197/25



Intendencia

Gral. Roca y Juan Manuel de Rosas
Tel. (2972) 427315 | 428795
San Martín de los Andes, Neuquén, Argentina

www.sanmartindelosandes.gov.ar

Artículo 8° – Normas de uso: Está prohibido dañar, ensuciar o modificar los espacios o elementos comunes. La basura debe sacarse entre las 16:00 y las 20:00 horas, en bolsas cerradas, y colocarse en el lugar destinado para tal fin.

Artículo 9° – Seguridad: Debe respetarse toda norma de seguridad establecida por el Municipio, incluyendo el uso responsable de las instalaciones eléctricas, de gas y el resguardo de los bienes comunes.

TÍTULO V: PROHIBICIONES

Artículo 10° – Sustancias ilegales: Está terminantemente prohibido poseer, consumir o distribuir sustancias ilegales dentro del predio o las viviendas.

Artículo 11° – Armas: No se permite portar, guardar ni utilizar ningún tipo de arma en el interior del complejo.

Artículo 12° – Daños a la propiedad: Queda prohibido causar daños a la vivienda, a las instalaciones municipales o a los bienes de otros vecinos.

Artículo 13° – Personas ajenas: No se permite el alojamiento o pernocte de personas que no estén registradas como parte del grupo familiar autorizado.

Artículo 14° – Objetos malhabidos: Está prohibido ingresar, guardar o mantener en las viviendas objetos o bienes de procedencia dudosa o malhabida. Ante la detección de esta situación, se informará de inmediato a la autoridad municipal y, en caso de corresponder, a las fuerzas de seguridad competentes.

TÍTULO VI: CALLES INTERNAS Y CIRCULACIÓN

Artículo 15° – Velocidad: La velocidad máxima permitida dentro del predio es de 10 km por hora. Se debe circular con precaución y respeto por la seguridad de todos.

Artículo 16° – Estacionamiento: Los vehículos deben estacionarse únicamente en los espacios designados para tal fin, evitando obstruir accesos o zonas comunes.

TÍTULO VII: TENENCIA Y CUIDADO DE MASCOTAS

Artículo 17° – Tenencia responsable: Las familias pueden tener mascotas siempre que cumplan con la normativa vigente (Ordenanza N° 12.054/18). Deberán:

- Mantenerlas vacunadas y registradas.
- Controlarlas en todo momento para evitar daños o molestias a terceros.
- Recoger y desechar correctamente sus residuos.

Artículo 18° – Comportamiento de las mascotas: Los animales no deben causar ruidos molestos, daños ni ingresar a los espacios comunes o viviendas de otras familias sin permiso.

TÍTULO VIII: SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS

Artículo 19° – Sanciones: El incumplimiento de este reglamento podrá generar advertencias, sanciones o, en casos reiterados o graves, la finalización del contrato de locación de uso de la vivienda.

Artículo 20° – Procedimientos: Los procedimientos de evaluación, aplicación de sanciones y resolución de conflictos serán definidos por la Secretaría de Desarrollo Social y comunicados oportunamente a los locatarios.

TÍTULO IX: DISPOSICIONES FINALES

Artículo 21° – Vigencia: El presente reglamento entra en vigencia a partir del día 14 de noviembre de 2025.

Artículo 22° – Modificaciones: El Municipio podrá actualizar o modificar este reglamento cuando lo considere necesario, comunicando los cambios a todas las familias residentes.

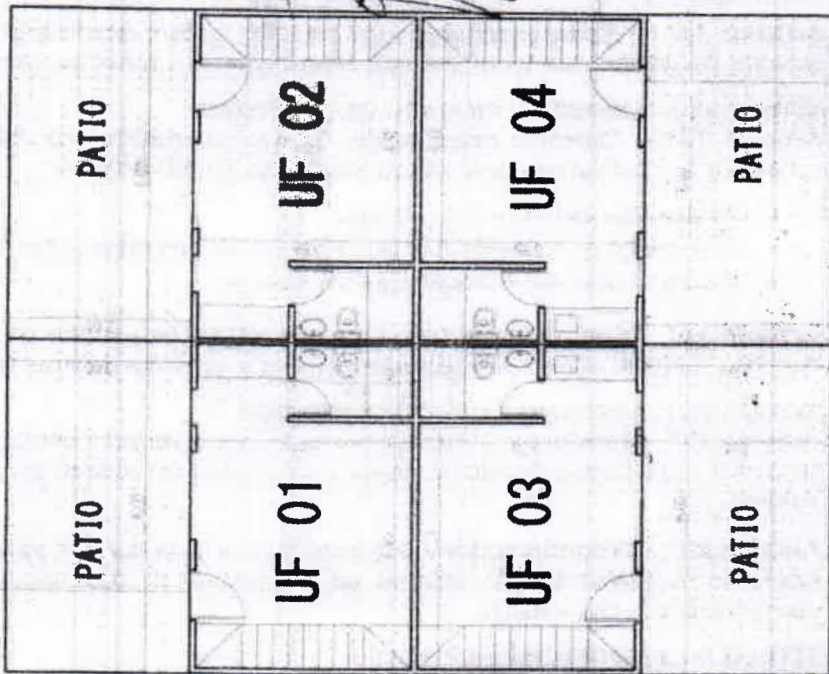
Dr. Carlos Salomón
Intendente
Municipalidad de San Martín de los Andes

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE, SEA DONANTE: WWW.INCUCAI.GOV.AR".
"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"



BLOQUE DE 4 UNIDADES
FUNCIONALES

VIVIENDAS TRANSITORIAS





ANEXO III

3197/25



Intendencia

Gral. Roca y Juan Manuel de Rosas
Tel. (2972) 427315 / 428795
San Martín de los Andes, Neuquén, Argentina

www.sanmartindelosandes.gov.ar

CONTRATO DE LOCACIÓN DE VIVIENDA TRANSITORIA

Entre la **MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES**, CUIT: 30-67254347-5, representada en este acto por el Intendente Municipal Dr. Carlos Javier Darío SALONITI, DNI N° 25.043.634, con domicilio en calles Gral. Roca y J. M. de Rosas, por una parte en adelante "**EL LOCADOR**"; y por la otra parte **Manuel Jesús CORONADO**, argentino, soltero, nacido el 18 de septiembre de 1.993, D.N.I. N° 37.458.571, (CUIL. 20-37458571-2), cuyo domicilio se fija a los efectos de este convenio en el Lote B-2 de la Manzana L, N.C. 15-20-050-4840-0000 Barrio El Arenal de esta ciudad, en adelante y en forma indistinta "**EL LOCATARIO**", convienen celebrar el presente contrato de locación de Vivienda Transitoria, el que se girará en todo cuanto resulte de la relación locativa por el Código Civil y Comercial, las normas del derecho administrativo aplicables conforme el artículo 1.193 del citado código, y las cláusulas de este contrato y en todo cuanto resulte de la asignación de la unidad funcional por la Ordenanza N°13.633/2022:-----

PRIMERA: OBJETO Y FIN: **EL LOCADOR** cede en locación para el uso y goce del locatario, y este acepta, el inmueble ubicado sobre calla Los Ñires s/n° identificado como **UNIDAD FUNCIONAL N°4** implantada en el **LOTE "B-2"** de la **MANZANA "L"**, N.C. 15-20-050-4840-0000, a cambio del precio que fija la cláusula tercera; siendo el fin determinado y convenido que el locatario pueda hacer frente, dentro del marco del Sistema Municipal de Viviendas Transitorias, de acuerdo a la Ordenanza N° 13.633/22.-----

SEGUNDA: PLAZO Y PRÓRROGA: El presente contrato tendrá una duración de un año de su firma, encontrándose comprendido bajo la excepción del último párrafo del artículo 1.199 del Código Civil y Comercial de la Nación, conforme el fin determinado en la cláusula precedente. Sólo se admitirá una única prórroga de hasta seis (6) meses a criterio del **LOCADOR**, cumplida la cual la relación locativa quedará resuelta de pleno derecho.-----

TERCERA: PRECIO. RENUNCIA A ANTICIPOS Y FIANZA: Las convienen un canon locativo de **PESOS CINCUENTA MIL CON 00/100 (\$50.000,00)**. **EL LOCADOR** hace expresa renuncia de exigir fianza, anticipos y depósito en garantía; todo ello basándose en la finalidad pretendida de atención de la situación de vulnerabilidad del **LOCATARIO**.-----

CUARTA: ACTUALIZACIÓN: Otorgada la prórroga de la cláusula segunda, **EL LOCADOR** renuncia a percibir la actualización de ley durante la extensión.-----

QUINTA: LUGAR Y PERIODO DE PAGO: **EL LOCATARIO** se obliga a abonar el canon

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE. SEA DONANTE. WWW.INCUCAI.GOV.AR."
"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"



Intendencia

Gral. Roca y Juan Manuel de Rosas
Tel. (2972) 427315-142879
San Martín de los Andes, Neuquén, Argentina

www.sanmartindelosandes.gov.ar

convenido por mes entero y adelantado, entre el 5 y el 10 de cada mes. El pago se efectuará por transferencia electrónica o depósito bancario en la Cuenta Corriente N°005110100109047018, CBU N° 0970005510001090470181, correspondiente al Banco de la Provincia del Neuquén o por ventanilla municipal, sito en calles Gral. Roca y J. M. de Rosas, Secretaría de Economía y Hacienda, Dirección de Tesorería, y/o donde **EL LOCADOR** determine y le comunique fehacientemente en caso de cambio de domicilio de pago o habilitación de otro lugar de cancelación. En contrapartida, **EL LOCADOR** extenderá el debido comprobante de pago.

SEXTA: CONDICIONES DE LA VIVIENDA: EL LOCATARIO recibe desocupada la unidad asignada del Sistema Municipal de Viviendas Transitorias y en perfecto estado de aseo y conservación, obligándose a restituir la vivienda al **LOCADOR** en las mismas condiciones. **EL LOCADOR** deja delimitado el espacio verde que ocupará **EL LOCATARIO** con estacas y se compromete para el año 2026 a construir el cercado perimetral de la vivienda asignada, en conjunto con **EL LOCATARIO**, aportando **EL LOCADOR** madera del corralón municipal.

SÉPTIMA: USO Y DESTINO. PROHIBICIONES: EL LOCATARIO se obliga a no subarrentar en todo o en parte el inmueble locado, y a darle por único uso y destino el de vivienda familiar del **LOCATARIO** y de su grupo familiar que se compone de: su conviviente Sra. Maura Eluney GATICA, DNI.N° 41.911.952, junto a sus hijos menores de edad Esperanza Adelina ALFARO CORONADO, DNI.N° 56.759.251; Ismael Nehemías ALFARO CORONADO, DNI.N° 58.074.854 y Bautista Leonel CORONADO, DNI.N° 59.332.831, sin incurrir en ningún tipo de modificación que cambie la naturaleza del bien. El incumplimiento de la presente provocará la rescisión del contrato, sin posibilidad alguna de reconducción. Las mejoras que hagan al buen uso del inmueble podrán ser realizadas con consentimiento escrito del **LOCADOR**, y quedarán en beneficio de este último una vez finalizada la relación locativa.

OCTAVA: RESPONSABILIDAD: EL LOCADOR no se responsabiliza de los daños y perjuicios que pudieran producirle al **LOCATARIO** la negligencia de terceros que ingresen a la vivienda sin autorización del **LOCADOR**. **EL LOCADOR** no se responsabiliza por los daños que pudieran sufrir los ocupantes del inmueble o sus bienes o terceros como consecuencia de cualquier siniestro que tuviera origen en el inmueble arrendado.

NOVENA: EXPENSAS. SERVICIOS E IMPUESTOS: EL LOCATARIO tiene a su cargo el pago en tiempo y forma de los servicios de energía eléctrica, agua y otros que hagan al uso y

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE, SEA DONANTE: WWW.INCUCAI.GOV.AR"
"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"



3197/25



Intendencia

Gral. Roca y Juan Manuel de Rosas
Tel. (2972) 427315 1428795
San Martín de los Andes, Neuquén, Argentina

www.sanmartindeandes.gov.ar

Artículo 8° - Normas de uso: Está prohibido dañar, ensuciar o modificar los espacios o elementos comunes. La basura debe sacarse entre las 16:00 y las 20:00 horas, en bolsas cerradas, y colocarse en el lugar destinado para tal fin.

Artículo 9° - Seguridad: Debe respetarse toda norma de seguridad establecida por el Municipio, incluyendo el uso responsable de las instalaciones eléctricas, de gas y el resguardo de los bienes comunes.

TÍTULO V: PROHIBICIONES

Artículo 10° - Sustancias ilegales: Está terminantemente prohibido poseer, consumir o distribuir sustancias ilegales dentro del predio o las viviendas.

Artículo 11° - Armas: No se permite portar, guardar ni utilizar ningún tipo de arma en el interior del complejo.

Artículo 12° - Daños a la propiedad: Queda prohibido causar daños a la vivienda, a las instalaciones municipales o a los bienes de otros vecinos.

Artículo 13° - Personas ajenas: No se permite el alojamiento o pernocte de personas que no estén registradas como parte del grupo familiar autorizado.

Artículo 14° - Objetos malhabidos: Está prohibido ingresar, guardar o mantener en las viviendas objetos o bienes de procedencia dudosa o malhabida. Ante la detección de esta situación, se informará de inmediato a la autoridad municipal y, en caso de corresponder, a las fuerzas de seguridad competentes.

TÍTULO VI: CALLES INTERNAS Y CIRCULACIÓN

Artículo 15° - Velocidad: La velocidad máxima permitida dentro del predio es de 10 km por hora. Se debe circular con precaución y respeto por la seguridad de todos.

Artículo 16° - Estacionamiento: Los vehículos deben estacionarse únicamente en los espacios designados para tal fin, evitando obstruir accesos o zonas comunes.

TÍTULO VII: TENENCIA Y CUIDADO DE MASCOTAS

Artículo 17° - Tenencia responsable: Las familias pueden tener mascotas siempre que cumplan con la normativa vigente (Ordenanza N° 12.054/18). Deberán:

- Mantenerlas vacunadas y registradas.
- Controlarlas en todo momento para evitar daños o molestias a terceros.
- Recoger y desechar correctamente sus residuos.

Artículo 18° - Comportamiento de las mascotas: Los animales no deben causar ruidos molestos, daños ni ingresar a los espacios comunes o viviendas de otras familias sin permiso.

TÍTULO VIII: SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS

Artículo 19° - Sanciones: El incumplimiento de este reglamento podrá generar advertencias, sanciones o, en casos reiterados o graves, la finalización del contrato de locación de uso de la vivienda.

Artículo 20° - Procedimientos: Los procedimientos de evaluación, aplicación de sanciones y resolución de conflictos serán definidos por la Secretaría de Desarrollo Social y comunicados oportunamente a los locatarios.

TÍTULO IX: DISPOSICIONES FINALES

Artículo 21° - Vigencia: El presente reglamento entra en vigencia a partir del día 14 de noviembre de 2025.

Artículo 22° - Modificaciones: El Municipio podrá actualizar o modificar este reglamento cuando lo considere necesario, comunicando los cambios a todas las familias residentes.

Dr. Carlos Salomón
Intendente
Municipalidad de San Martín de los Andes

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE, SEA DONANTE: WWW.INCUCAI.GOV.AR"
"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"



Intendencia

Gral. Roca y Juan Manuel de Rosas
Tel. (2972) 427315 / 428795
San Martín de los Andes, Neuquén, Argentina

www.sanmartindelosaudes.gov.ar

ANEXO I

REGlamento DE CONVIVENCIA DE LAS VIVIENDAS TRANSITORIAS MUNICIPALES.

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES:

Artículo 1° – Objetivo: El presente reglamento tiene como finalidad promover una convivencia pacífica, respetuosa y solidaria entre todas las personas que habitan las viviendas transitorias municipales. Busca garantizar un ambiente seguro, saludable y ordenado, donde cada familia pueda desarrollar su proyecto de vida con acompañamiento del equipo municipal.

Artículo 2° – Ámbito de aplicación: Estas normas son de cumplimiento obligatorio para todas las familias o personas que residan en las viviendas transitorias municipales, sin excepción. El órgano de aplicación de la ordenanza de Viviendas Transitorias y el seguimiento familiar está a cargo de la Secretaría de Desarrollo Social y de las unidades funcionales el Instituto de Vivienda y Hábitat Municipal.

TÍTULO II: DERECHOS Y RESPONSABILIDADES

Artículo 3° – Derechos de las familias locatarias: Las familias que habitan en las viviendas transitorias municipales tienen derecho a:

- Vivir en un espacio digno, seguro y saludable.
- Conectarse a los servicios básicos (como luz y agua) que provee el Municipio en el momento de la entrega de la vivienda.
- Ser tratadas con respeto, consideración y sin ningún tipo de discriminación.
- Recibir acompañamiento profesional y social para avanzar hacia una vida autónoma e independiente.

Artículo 4° – Responsabilidades de las familias locatarias: Cada familia es responsable de:

- Cumplir con todas las normas establecidas en este reglamento.
- Mantener el respeto mutuo entre vecinos, visitantes y personal municipal.
- Cuidar la vivienda, mantenerla limpia y entregarla, en caso de egreso, en las mismas condiciones edilicias y de higiene en que fue recibida.
- Mantener limpios y ordenados los espacios comunes del complejo.
- Presentar cada tres (3) meses las certificaciones de seguimiento emitidas por la Secretaría de Desarrollo Social y el Instituto de Vivienda, para ser incorporadas en su expediente municipal.
- No permitir el ingreso ni la permanencia de personas ajenas a la vivienda o al complejo sin autorización.
- Comunicar cualquier inconveniente edilicio o social al personal municipal responsable.

TÍTULO III: NORMAS DE CONVIVENCIA

Artículo 5° – Ruido y tranquilidad: Se deberá respetar el descanso y la tranquilidad del resto de las familias, evitando ruidos molestos, música fuerte o reuniones que perturben la convivencia entre las 22:00 y las 8:00 horas, conforme lo establece la ordenanza municipal vigente.

Artículo 6° – Limpieza y Mantenimiento: Cada familia debe mantener su vivienda en condiciones de limpieza, orden y conservación, así como contribuir al mantenimiento y aseo de los espacios comunes.

TÍTULO IV: CUIDADO DE LOS ESPACIOS COMUNES

Artículo 7° – Responsabilidad compartida: Los espacios comunes —como patios, pasillos de acceso o áreas de recreación— son de uso compartido. Todas las familias deben cuidarlos, mantenerlos limpios y en buenas condiciones.

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE, SEA DONANTE: WWW.INCUCAI.GOV.AR"
"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"



3197/25



Intendencia

Gral. Roca y Juan Manuel de Rosas
Tel. (2972) 427315 / 428795,
San Martín de los Andes, Neuquén, Argentina

www.sanmartindeandes.gov.ar

Convivencia, el cual establece las normas y reglas de convivencia en el lugar locado. En caso de incumplimiento por parte del **LOCATARIO** de las disposiciones del Reglamento de Convivencia, el **LOCADOR** podrá considerar que se ha configurado un incumplimiento grave del contrato, lo que podrá dar lugar a la resolución del mismo, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

DÉCIMA QUINTA: JURISDICCIÓN: Se deja constancia que las partes se someten por cualquier cuestión que se suscitare a raíz del presente contrato, a la Jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Cuarta Circunscripción Judicial de Neuquén, con asiento en Junín de los Andes, Provincia del Neuquén, con expresa renuncia a toda otra, aún cuando procesalmente correspondiese.

DÉCIMA SEXTA: DOMICILIOS: Atento a tratarse del arrendamiento de una vivienda transitoria y a los efectos de las notificaciones que resulten del presente contrato, se tendrá por domicilio del **LOCATARIO** el de la vivienda asignada a los efectos de las notificaciones que resulten del presente contrato, siendo el domicilio del **LOCADOR** en calle General Roca esquina Juan Manuel de Rosas de San Martín de los Andes.

DÉCIMA SÉPTIMA: REGISTRACIÓN: EL **LOCADOR**, en su calidad de persona jurídica de derecho público y administración municipal, queda exento de la registración fiscal del presente contrato.

En prueba de conformidad y previa lectura y ratificación, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor, retirando cada parte su original en este acto, a los 14 días del mes de noviembre de 2025.

Dr. Carlos Salomati
Intendente
Municipalidad de San Martín de los Andes

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE, SEA DONANTE: WWW.INCUCAI.GOV.AR.
"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"



Intendencia

Gral. Roca y Juan Manuel de Rosas
Tel. (2972) 427315 / 428795
San Martín de los Andes, Neuquén, Argentina

www.sanmartindelosandes.gov.ar

gose de la vivienda locada, quedando eximido del pago de las tasas por servicios municipales. El medidor n° 04 del suministro de energía eléctrica quedará a nombre de **EL LOCADOR** que es la propietaria, cuyo número de suministro es: 155141. **EL LOCADOR** tiene a su cargo las cargas y contribuciones que graven el inmueble.-----

DÉCIMA: REPARACIONES: EL LOCATARIO tiene a su cargo todos los arreglos menores que hagan al buen estado de conservación del inmueble y de sus artefactos. **EL LOCADOR** tiene a su cargo todos los arreglos que hagan a la aptitud del inmueble como vivienda familiar y al uso y gose convenido, así como las renovaciones de aquellos artefactos que por uso continuado resulten ya inaptos.-----

DÉCIMA PRIMERA: FINALIZACIÓN: La finalización del presente contrato, por cualquier modalidad de extinción, se formalizará a través del Acta de Entrega de Llaves, que el **LOCADOR** confeccionará y cuyo texto le enviará al **LOCATARIO** 48hs antes de la entrega. El acta informará la fecha y hora de entrega, los nombres completos de los presentes y el carácter de su intervención; detallará el estado del inmueble, y el estado de cumplimiento de las obligaciones contractuales.-----

DÉCIMA SEGUNDA: RESOLUCIÓN ANTICIPADA: EL LOCATARIO puede rescindir el presente contrato sin expresión de causa en cualquier momento, notificando su decisión al **LOCADOR** con un (1) mes de anticipación. En ningún caso **EL LOCADOR** impondrá penalidades por resolución anticipada, todo ello en función de la finalidad social de la presente relación locativa y de la aplicación armónica del artículo 1.193 del Código Civil y Comercial de la Nación.-----

DÉCIMA TERCERA: FALTA DE PAGO: La falta de pago de dos (2) meses del canon locativo consecutivos da derecho al **LOCADOR** a considerar irrevocablemente rescindido el contrato de locación y tramitar la acción de desalojo. Previo a ello, frente a cualquier supuesto de incumplimiento el **LOCADOR** deberá intimar de modo fehaciente al **LOCATARIO** el cumplimiento de la obligación y/o el pago de alquileres adeudado.-----

DÉCIMA CUARTA: Las partes acuerdan que el Reglamento de Convivencia que se adjunta al presente contrato en consonancia que antecede y conforme al artículo 11 de la Ordenanza N° 13.633/2022 - Sistema Municipal de Viviendas Transitorias, como **Anexo I**, forma parte integrante del mismo y será vinculante para ambas partes. **EL LOCATARIO** se compromete a cumplir y hacer cumplir por sus familiares, las disposiciones contenidas en el Reglamento de

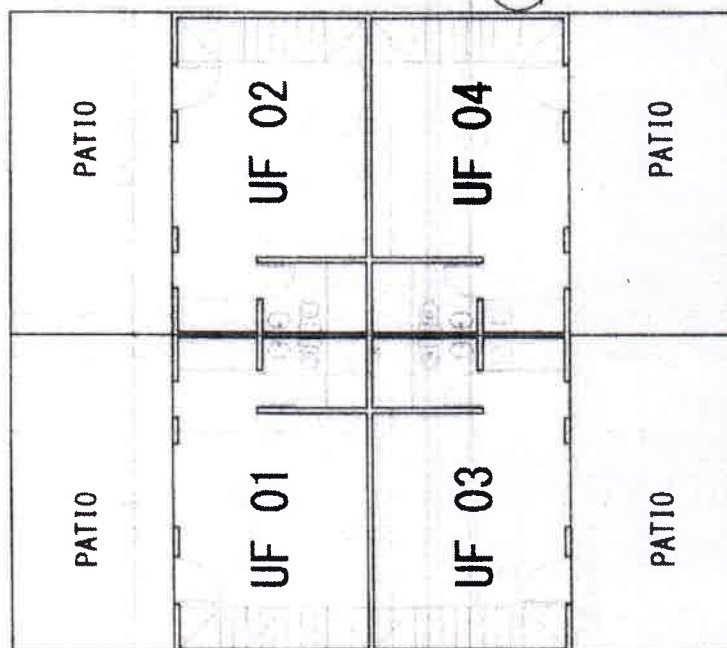
"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE, SEA DONANTE: WWW.INCUCAI.GOV.AR"
"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"



3197 / 25

BLOQUE DE 4 UNIDADES
FUNCIONALES

VIVIENDAS TRANSITORIAS



Leonel Houel
Jefe de Proyecto

Instituto de
Vivienda y Habitat

