

## CONTRATO DE LOCACIÓN

En la ciudad de San Salvador de Jujuy, a los veinticinco días del mes de marzo del año dos mil diecinueve entre la Finca "El Pongo- Hospital Arturo Zabala Perico"- propiedad del Estado Provincial, representada en este acta por el Administrador, **CPN. CRISTIAN ALBERTO VALDIVIEZO**, DNI N° 30.801.720, con domicilio sito en Av. Malvinas Argentinas esq. Mariano Moreno, de la ciudad de Perico, provincia de Jujuy, en adelante el **LOCADOR** y, por la otra parte, **JUJUY ENERGÍA Y MINERÍA SOCIEDAD DEL ESTADO (J.E.M.S.E.)**, representada por su titular **CARLOS ALBERTO OEHLER**, D.N.I. N° 10.853.804, con domicilio sito en calle Espinosa 720, esquina pasaje Valladolid, San Salvador de Jujuy, en adelante el **LOCATARIO**, convienen de común acuerdo celebrar el presente contrato de **LOCACIÓN**, que se regirá por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA:** El **LOCADOR** entrega el uso y goce de una parcela individualizada según la imagen incluida en el Anexo 1 del padrón B-8986 provincia de Jujuy, cuya titularidad detenta la Finca "El Pongo- Hospital Arturo Zabala Perico"- Estado Provincial, y el **LOCATARIO** recibe el inmueble con todo lo edificado, clavado, plantado, cercado y además adherido al suelo que contiene.

**SEGUNDA:** El término de duración de este contrato se establece en veinticinco (25) años a contar desde la fecha en que el **LOCATARIO** notifique fehacientemente al **LOCADOR** que se encuentra en condiciones de iniciarla construcción, montaje e instalación de una planta de generación fotovoltaica, construcción debidamente autorizada por el locador. Al finalizar el plazo el **LOCATARIO** deberá restituir el bien INMUEBLE sin necesidad de intimación previa judicial ni extrajudicial alguna. En caso de violación o incumplimiento a cualquiera de las cláusulas del presente contrato, se deja establecido que el mismo constituye un **CONVENIO DE DESOCUPACIÓN**, de acuerdo a la legislación vigente, facultando al locador a presentar este contrato ante las autoridades judiciales para su homologación judicial a fin de que el mismo adquiera fuerza de sentencia ejecutable.

**TERCERA:** Las partes acuerdan otorgar a la superficie, objeto del presente, como único y exclusivo destino la construcción, montaje e instalación de una planta de generación fotovoltaica, a fin de concretar la transformación directa de la radiación solar en electricidad a través de paneles fotovoltaicos, estando expresamente prohibido otro destino distinto y siendo, en caso de incumplimiento, causal de rescisión.

**CUARTA:** El **LOCATARIO** se hace responsable por el cuidado, la custodia y los gastos corrientes y extraordinarios de mantenimiento y conservación de la parcela locada, la que deberá mantener en condiciones óptimas, así como el pago de los servicios que pudiera requerir en la ejecución de sus tareas serán a su exclusivo cargo.

Toda responsabilidad de cualquier tipo que pudiera generarse por motivo de la actividad del **LOCATARIO** será de su exclusiva responsabilidad, otorgando garantía de indemnidad al **LOCADOR**

**J.E.M.S.E.**  
Jujuy Energía y Minería Sociedad del Estado  
**CARLOS ALBERTO OEHLER**  
Presidente

**C.P.N. CRISTIAN ALBERTO VALDIVIEZO**  
ADMINISTRADOR  
FCA EL PONGO-HOSPITAL A. ZABALA

respecto de cualquier responsabilidad personal, pago, gasto, costos y costas, por las obligaciones de cualquier tipo que el **LOCATARIO** asuma y tengan relación con el inmueble locado.

**QUINTA:** Los gastos de: EJESA (energía eléctrica), expensas, agua, gas natural, alumbrado, barrido, limpieza, contribuciones, como así también cualquier tasa, sobretasa, derecho adicional, impuesto municipal, provincial y/o nacional que pudieran crearse o reemplazarse durante el término contractual son por cuenta y a cargo del locatario, forman parte del canon locativo y han sido considerados al establecerse el precio de la locación. En caso de quedar algunas facturas impagas al desocupar el inmueble, el locatario deberán abonarlas contra la presentación de las mismas al locador, caso contrario devengarán un interés y sufrirán un recargo idéntico a los que las empresas prestatarias de dichos servicios cobran, pudiendo la locador perseguir su cobro mediante juicio ejecutivo. Al desocupar el inmueble, el locatario deberá presentar la totalidad de las facturas referenciadas precedentemente con los correspondientes comprobantes de libre deuda expedidos por las diferentes reparticiones. Caso contrario, se entenderá que el inmueble no ha sido desocupado, correspondiendo la cláusula penal quinta en el presente contrato.-

**SEXTA:** El **LOCADOR** se reserva la facultad de inspeccionar el inmueble objeto de locación, cada vez que lo considere pertinente, por sí o por medio de persona designada al efecto, como también a requerir informes respecto del lugar con el objeto de constatar el cumplimiento en relación al destino de la misma conforme lo estipulado en la Cláusula Tercera.

**SÉPTIMA:** El precio se fija en un mil setecientos cincuenta dólares estadounidenses (USD 1.750), o su equivalente en pesos argentinos conforme el tipo de cambio "Vendedor" del día anterior del Banco de la Nación Argentina, anuales por hectárea utilizada. El **LOCADOR** deberá emitir la correspondiente factura por el monto total anual 20 días corridos previos al inicio del período de pago. El **LOCATARIO** deberá abonar dicha factura del día primero al décimo día de julio del período anual que se cancela mediante transferencia en la cuenta bancaria que el **LOCADOR** indique oportunamente. La mora no podrá extenderse más de veinte días corridos contados desde la fecha en que se produjo la misma. Sin perjuicio de lo pactado en el presente la mora del pago en sus respectivos vencimientos implicará accesoriamente y mientras dure la misma, la obligación del superficiario de pagar como interés, sanción punitiva y resarcimiento por daños y perjuicios por la misma, un interés igual al definido para los plazos fijos en dólares a 30 días del Banco de la Nación Argentina desde el momento de la mora y hasta el efectivo pago y que se aplicará sobre la deuda hasta el efectivo pago.

**OCTAVA:** El **LOCATARIO** deberá mantener el predio libre de malezas y yuyos perjudiciales a la agricultura, debido a que la ubicación del inmueble es contiguo a campos con actividad agrícola ganadera, estando a cargo de la misma el cumplimiento estricto de las leyes, decretos y disposiciones. En caso de faltar el **LOCATARIO** a dichas obligaciones, el **LOCADOR** podrá mandar hacer los trabajos necesarios siendo estas por su cuenta única y exclusiva de la **LOCATARIO**, a quien podrá exigir el pago de los gastos realizados.

J.E.M.S.E.  
Jujuy Energía y Minería S.C.  
CARLOS ALBERTO DEHLER  
Presidente

C.P.N. CRISTIAN ALBERTO VALDIVIEZO  
ADMINISTRADOR  
FCA EL POHÓN - H. A. ZARALA

**NOVENA:** El **LOCATARIO** no podrá sublocar, ni ceder total ni parcialmente bajo ningún concepto el predio locado, sin previo y expreso asentimiento por parte del **LOCADOR**, dado por escrito o fehacientemente documentado.

**DÉCIMA:** El **LOCATARIO** podrá introducir las mejoras necesarias, sin consentimiento por escrito del locador, para el cumplimiento del objetivo de la presente locación, es decir, las establecidas en la cláusula tercera. En este estado las partes convienen que al finalizar el presente contrato las mejoras efectuadas que no fueren necesarias, podrán ser retiradas en tanto no deterioren el inmueble objeto de locación.

**DÉCIMA PRIMERA:** El locador no se hace responsable por los daños o perjuicios en las personas humanas u objetos que por cualquier causa sufran los ocupantes del inmueble o las personas que se encuentren en el mismo, siendo los mismos a cargo exclusiva del locatario, sin derecho a reclamar indemnización alguna.-

**DÉCIMA SEGUNDA:** En caso que los alquileres e impuestos no se abonaran en término, el **LOCATARIO** se obliga a pagar una multa diaria consistente en el equivalente a la tasa activa definida por el Banco de la Nación Argentina del monto adeudado en ese momento. Asimismo, si el **LOCATARIO** no entregase el bien inmueble al vencimiento del presente contrato, abonará una indemnización equivalente a monto total anual establecido en la cláusula 5° del presente contrato. El pago de esas sumas lo serán adicionales al definido en la cláusula 5° que se seguirá devengando como así también no extingue ninguna de las otras obligaciones asumidas en este contrato. El incumplimiento por parte del locatario a cualquiera de las cláusulas del presente contrato producirá la rescisión culpable del mismo.-

**DECIMA TERCERA:** La vigencia y demás efectos legales del presente contrato estará supeditado al cierre financiero del Proyecto Solar Fotovoltaico Distribuido de la provincia de Jujuy, y a la realización de los siguientes estudios correspondientes a los PARQUES SOLARES: Estudio de Impacto Ambiental; Estudios de Suelo; Estudios Geotécnicos; Estudios Eléctricos Etapa 1 de CAMMESA; Reporte de Producción de Energía de los PARQUE SOLARES; Estudios y Documentación que permitan acreditar el rendimiento de los paneles solares, inversores y todo otro equipamiento a utilizar en la construcción.

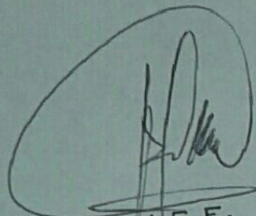
**DECIMA CUARTA:** En caso de incumplimiento del **LOCATARIO** a cualquiera de las obligaciones a su cargo emergentes de este contrato, el **LOCADOR** podrá considerar rescindido el mismo con el accesorio del desalojo del bien restituyéndose la posesión en el estado que se encuentre, quedando para el locador cualquier tipo de mejora introducida en el inmueble.

**DECIMAQUINTA:** Las partes fijan como domicilio especial los expresados al comienzo para cada una, lugar donde se efectuaran las notificaciones e intimaciones, y acuerdan someterse a la Jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de San Salvador de Jujuy, Provincia de Jujuy, renunciando a todo otro fuero o jurisdicción.-

J.E.M.S.E.  
Jujuy Energía y Minería Soc. del Estado  
CARLOS ALBERTO DEHLER  
Presidente

P.N. CRISTIAN ALBERTO VALDIVIEZO  
ADMINISTRADOR  
FCA EL PUNCO - H. ZABALA

En prueba de conformidad, se firman 3 (tres) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de ciudad de San Salvador de Jujuy, Provincia de Jujuy, a los veinticinco días del mes de marzo del año dos mil diecinueve.-----



J.E.M.S.E.  
Jujuy Energía y Minería Soc. del Estado  
CARLOS ALBERTO DEHLER  
Presidente



G.P.N. CRISTIAN ROBERTO VALDIVIEZO  
ADMINISTRADOR  
FCA. EL PUNGO - H. A. ZABALA

ANEXO 1



*[Handwritten signature]*  
J.E.M.S.E.  
Julio Encargado del Estado  
CARLOS ALBERTO OEHLEA  
Presidente

*[Handwritten signature]*  
C.P.R. CRISTIAN ALBERTO VALDIVIEZO  
ADMINISTRADOR  
FCA EL PONGO - H.A. ZARALA