ANEXO I

CONTRATO DE COMODATO

En la ciudad de Mar del Plata, partido de General Pueyrredon, Provincia de Buenos Aires, a los 25 días del mes de octubre de 2021, comparecen SERGIO DANIEL LUTI (DNI 13.824.652) y MARIO ALBERTO REAL (DNI 21.076.485) en representación de la COOPERATIVA PROAS DE PROVISIÓN DE BIENES Y SERVICIOS, CRÉDITO Y VIVIENDA PARA PROFESIONALES UNIVERSITARIOS LTDA., en su carácter de presidente y secretario de la misma respectivamente, con domicilio en calle FRENCH Nro. 6690 de la ciudad de Mar del Plata, en adelante la COMODANTE; y el Sr. CARLOS ALBERTO KATZ (DNI 16.593.363) en representación de OBRAS SANITARIAS MAR DEL PLATA S.E. en su carácter de Presidente de la misma, con domicilio en calle FRENCH 6737 de la ciudad de Mar del Plata, en adelante, la COMODATARIA; y convienen en celebrar el presente CONTRATO DE COMODATO -ad referéndum de su aprobación por el Honorable Concejo Deliberante-, sujeto a las cláusulas que siguen:

PRIMERA. ANTECEDENTES: LA COMODANTE es propietaria de un inmueble en esta localidad delimitado por las calles French, República del Líbano, Brandsen y linderos, que se encuentra designado con Nomenclatura Catastral Circunscripción VI - Sección A - Manzana 37p - Parcela 1, pudiendo otorgar uso exclusivo a la COMODATARIA de una porción del mismo que se designa en plano adjunto (en adelante el PREDIO), que en la actualidad carece de destino específico y tiene dos mil dieciocho (2.018) m2 de superficie. Por su emplazamiento en proximidad a edificios de la COMODATARIA, las partes consideran que el PREDIO puede ser aprovechado por ésta última, con ventajas para ambas partes, a saber: por un lado la COMODANTE reduce costos de conservación y mantenimiento; mientras que la COMODATARIA adquiere el derecho al uso y goce gratuito de un terreno

ubicado en lugar conveniente para soporte logístico de sus actividades de modo tal que las dos se benefician con mejoras en las condiciones de seguridad e integración urbana.-

SEGUNDA. OBJETO: LA COMODANTE da en comodato o préstamo gratuito de uso a la COMODATARIA, el PREDIO de dos mil dieciocho (2.018) m2 de superficie cuya identificación surge de designación en plano adjunto que integra el presente.-

TERCERA. DESTINO: LA COMODATARIA se compromete a destinar el PREDIO objeto del contrato para el desarrollo de su actividad y se obliga a poner toda diligencia en la conservación del mismo asumiendo responsabilidad por todo detrimento que sufra por su culpa. Queda expresamente prohibido el cambio de destino, como así también ceder, alquilar, dar en comodato y, en general, cualquier otro acto que otorgue la tenencia a terceros.-

CUARTA. PLAZO: La duración del presente será por el término de veinticuatro meses (24) meses a partir del día 01/11/2021, considerándose renovado en forma automática por períodos iguales de doce (12) meses, salvo comunicación en contrario y en forma fehaciente de cualquiera de las partes a la otra con no menos de cuarenta y cinco (45) días de antelación.-

QUINTA. OBRAS Y MEJORAS: LA COMODATARIA se obliga a reintegrar el PREDIO objeto del contrato en las mismas condiciones de uso en que fue recibido, salvo el deterioro que resulte por el uso normal y habitual de las cosas. Sin embargo, las partes reconocen la necesidad de ejecutar obras y mejoras que permitan a la COMODATARIA hacer uso exclusivo del PREDIO objeto del contrato, como así también emplazar módulos de oficinas móviles. Dichas obras y mejoras deberán adecuarse a las normas y reglamentos vigentes y serán acordadas por las partes en acta por escrito en forma previa al inicio de su ejecución. A la finalización del presente contrato por cualquier causa la

COMODATARIA tendrá derecho a retirar los módulos de oficinas móviles y cualquier otra obra que pueda ser removida sin daño para el inmueble. EL COMODANTE podrá quedarse con las mejoras ó instalaciones realizadas por el COMODATARIO que le resulten útiles o necesarias, sin previo pago, a menos que en el acta respectiva se hubiere pactado expresamente lo contrario. Las partes dejan contemplada la posibilidad que para el supuesto de futura venta (total o parcial) de este predio en favor de Obras Sanitarias Mar del Plata SE y/o del Municipio de General Pueyrredón, las mejoras que hubieren sido introducidas por LA COMODATARIA puedan ser valuadas y deducidas del precio de venta.----

SEXTA: GARANTÍA DE INDEMNIDAD: Todo personal contratado por la COMODATARIA para realizar las obras o prestar tareas, deberá contar con seguros y certificados que demanda la legislación vigente para el desarrollo de dicha actividad. Corre por exclusiva cuenta de la COMODATARIA gestionar, obtener y mantener la totalidad de las habilitaciones, permisos o autorizaciones exigibles a nivel municipal, provincial y nacional, que fueran requeridas para el desarrollo de las actividades en el PREDIO objeto del contrato. La COMODATARIA será absolutamente responsable por todos los daños que experimente LA COMODANTE y/o terceros, incluído el personal de la COMODATARIA, en sus personas o bienes, como consecuencia del uso por la COMODATARIA del PREDIO y/o sus accesorios, y/o del destino pactado y/o de cualquier otro hecho de la COMODATARIA, y/o sus dependientes y/o terceros, y/o de cualquier otra circunstancia, siniestro o evento no imputable a la COMODANTE. En consecuencia, la COMODATARIA se obliga a contratar y mantener actualizados el pago de los seguros necesarios para cubrir los riesgos

extrajudicial que pudiera experimentar por los daños referidos en los párrafos precedentes, salvo cuando deriven de vicios ocultos de la cosa.

SÉPTIMA. PAGO DE SERVICIOS E IMPUESTOS: Sin perjuicio de que éste comodato es gratuito, se acuerda que la COMODATARIA asuma en forma exclusiva el pago de todos los servicios que consuma en el PREDIO objeto del contrato durante todo el tiempo que tenga vigencia el mismo. En consecuencia, es obligación de la COMODATARIA efectuar el pago de las facturas por la provisión de agua potable, energía eléctrica, gas natural, teléfono, y/u otro servicio que en el futuro pudiera recibir en el PREDIO. Igual responsabilidad de pago asume respecto a los impuestos, contribuciones y/o tasas municipales, provinciales o nacionales que graven al inmueble del cual el PREDIO objeto del contrato forma parte o a las actividades allí desarrolladas. EL COMODANTE queda obligado a cumplir con su obligación de colaboración y cooperación, facilitando la documentación e información que eventualmente se le requiera.

OCTAVA: RESTITUCIÓN: El PREDIO deberá ser restituído libre de ocupantes y sin deudas, debiéndose acreditar con los comprobantes respectivos el pago o la exención parcial o total de los servicios, como así también de las tasas, contribuciones y/o impuestos que graven al PREDIO o a las actividades allí desarrolladas. La restitución, que únicamente podrá probarse por escrito, deberá hacerse en domicilio de la COMODANTE sito en calle FRENCH Nro. 6690 de Mar del Plata pudiendo cambiar de lugar la COMODANTE para lo cual deberá notificar por medio fehaciente dicho cambio a la COMODATARIA.-

NOVENA: El COMODATO celebrado en este acto es de esencia gratuita y las partes convienen regir su relación conforme los artículos 1533, subsiguientes y concordantes del Código Civil y Comercial.-

DECIMA: RESCISIÓN: El incumplimiento por parte de la COMODATARIA de cualquiera de las obligaciones que asume por el CONTRATO DE COMODATO

dará derecho a la COMODANTE a resolverlo de pleno derecho, sin necesidad de interpelación alguna y a exigir la inmediata restitución del PREDIO y reclamar la indemnización de los daños y perjuicios causados.-A su vez, el incumplimiento por parte de la COMODANTE a las obligaciones que le competen por la asunción del presente contrato, y, en especial a sus obligaciones de cooperación y de no privación y/o turbación del uso y goce del inmueble, dará derecho a la COMODATARIA a resolverlo de pleno derecho, sin necesidad de interpelación alguna, quedando habilitado para retirarse del predio y reclamar la indemnización de los daños y perjuicios causados.-En caso que la COMODANTE no reciba el inmueble objeto del presente contrato, por cualquier causa; la COMODATARIA queda autorizada a labrar acta notarial dejando constancia de su retiro y si hubiere bienes con cerramiento podrá depositar las llaves de los mismos en la Escribanía seleccionada.

DÉCIMO PRIMERA: JURISDICCIÓN: Para todos los efectos legales emergentes del contrato las partes se someten a la competencia de los tribunales del Fuero Contencioso Administrativo del Departamento Judicial de Mar de Plata, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción, constituyendo al efecto como especiales los domicilios consignados precedentemente, en los cuales se tendrán por válidas cualesquiera intimaciones o notificaciones judiciales o extrajudiciales.-

DÉCIMO SEGUNDA: DOMICILIOS CONTRACTUALES: Las partes constituyen domicilios especiales en los indicados al principio en donde serán tenidas por válidas todas las notificaciones que se cursen.-

DÉCIMO TERCERA: CONTRATO "AD REFERENDUM": Las partes aceptan que éste contrato es provisorio y no obliga al COMODATARIO hasta tanto el

inmediatamente después de la firma del presente pueda depositar contenedores en el PREDIO que es objeto del contrato, realizando las adecuaciones que fueren imprescindibles para ello, y emplazar una garita de seguridad.-

En prueba de conformidad se firman tres copias de un mismo tenor y a un solo efecto, dejándose constancia que cada parte hace retiro de su ejemplar.-

CARLOS ALBERTO KATZ
PRESIDENTE
Obras Sanitarias M.d.P. S.E.

DIRECTORIO

REGISTRADO BAJO EL Nº 794 21