

JX_1247123 _

_____ de _____ de 2023

Señores

TELEFONICA DE ARGENTINA S.A.

Av. Corrientes N° 707 - PB

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Presente

De nuestra consideración,

En mi carácter de Intendente del Partido de Tornquist, y por ende, representante de la Municipalidad de Tornquist, comodataria del inmueble sito en la calle Ernesto Tornquist N°301 Esquina Gral. Paz, Localidad de Tornquist, Provincia de Buenos Aires, a efectos de acercarle la siguiente oferta de locación de dicho inmueble, la que será válida de manera irrevocable por el plazo de 30 días hábiles contados desde la fecha de su recepción. Se considerará que la oferta ha sido aceptada por Uds., si dentro del plazo antedicho envían a la dirección de correo electrónico ggmuinos1977@gmail.com la constancia de inscripción en la AFIP de Telefónica De Argentina S.A.

En consecuencia, en caso que la oferta resultare aceptada, ambas Partes quedaremos obligados por los términos y condiciones de la propuesta que se anexa a la presente nota (en adelante, la "Propuesta" o la "Locación").

Vencido el plazo de 30 días hábiles sin que la oferta hubiese sido aceptada por la Locataria, ésta quedará extinguida de pleno derecho y en forma automática y sin efecto alguno para las Partes.

Sin otro particular, saludo a Uds. atentamente

Sergio Fabian Bordoni - Intendente

JX_1247123_

PROPUESTA

A los fines de la Propuesta, **TELEFONICA DE ARGENTINA S.A.**, con domicilio real en la Av. Corrientes N° 707, Planta Baja, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por sus apoderados con facultades suficientes que suscriben al pie (en adelante, la "LOCADORA"), por un lado; y por otro, **MUNICIPALIDAD DE TORNQUIST**, CUIT 30-63865354-7, correo electrónico: ggmuinos1977@gmail.com, con domicilio en la Av. Sarmiento N° 53, Localidad de Tornquist, Provincia de Buenos Aires, representada en este acto por el Sr. Sergio Fabian Bordoni, DNI 16.606.886, en su carácter de Intendente (en adelante, la "LOCATARIA" y en conjunto las "Partes" y/o de forma individual cada una, una "Parte").

1. Objeto

En consecuencia, La LOCADORA entrega en locación a la LOCATARIA -y ésta acepta- un sector de 374 m2 de superficie (en adelante, el "Sector") que se encuentra ubicado en calle Ernesto Tornquist N°301 Esquina Gral. Paz, Localidad de Tornquist, Provincia de Buenos Aires (en adelante el "Inmueble").

2. Plazo

2.1 El plazo de vigencia de la Locación se pacta en 36 meses contados a partir del día 1 de septiembre de 2023, venciendo en consecuencia el día 31 de agosto de 2026 (en adelante el "Plazo").

2.2 En el supuesto que concluida la Locación, por cualquier causa-, la LOCATARIA no restituyere el Inmueble a la LOCADORA -habiendo previamente la LOCADORA intimado a la LOCATARIA a ello-, la LOCADORA podrá exigir el pago de una multa -en beneficio de la LOCADORA- de un interés equivalente al 1% (uno por ciento) del precio del alquiler diario, desde el día en que la LOCATARIA incurrió en mora hasta la fecha de restitución del Inmueble.

3. Precio - Forma de Pago

3.1 El precio convenido por las Partes (en adelante el "Precio") es el siguiente:

- i) para el período de 6 meses, comprendidos entre el 1 de septiembre de 2023, y el día 31 de marzo de 2024 la suma mensual de \$ 329.200 (pesos trescientos veintinueve mil) más IVA.
- ii) para el período de 30 meses restantes, comprendido entre el 1 abril de 2024 y el 31 de agosto de 2026, la suma mensual del Precio se determinará tomando como base el canon

JX_1247123 _

pactado en el inciso i) y ajustándolo en forma anual (es decir, cada 6 meses de iniciado el Plazo) mediante el índice del art. 14 in fine de la Ley N° 27.551 que publica el BCRA.

Las Partes dejan constancia que en aquellos meses en donde corresponda abonar por primera vez el precio ajustado semestral conforme el índice del art. 14 in fine de la Ley N° 27.551 que publica el BCRA, la Locataria abonará el precio del mes anterior y compensará la diferencia que se deba abonar en virtud de la actualización de precio el mes siguiente

3.2 Las Partes acuerdan que el primer mes de alquiler de la Locación será pagado por la LOCATARIA a la Locadora con un máximo de 30 (treinta) días de aceptada la presente Propuesta. Para los alquileres posteriores, la LOCATARIA deberá pagar el Precio por adelantado, antes del día 10 (diez) de cada mes o el siguiente día hábil si el 10 (diez) fuere feriado, mediante depósito o transferencia bancaria en la cuenta que en este acto designa la LOCADORA: Banco ITAU, a nombre de la Locadora, CBU N° 2590050910025723810090, CUIT: 30-63945397-5. Las Partes acuerdan que -a todos los efectos legales correspondientes- el comprobante del depósito respectivo emitido por el Banco receptor o el comprobante de la transferencia, servirá de suficiente recibo y carta de pago del Precio. La falta de pago en término del canon locativo hará incurrir automáticamente en mora a la LOCATARIA y facultará a la locadora a exigir el pago de un interés equivalente al 1% (uno por ciento) del valor locativo por cada día de retraso.

3.3 La LOCADORA se obliga a notificar fehacientemente a la LOCATARIA y con 90 (noventa) días de anticipación, cualquier cambio en la cuenta bancaria detallada en el apartado 3.2 precedente. Con el mismo plazo de preaviso, la LOCADORA deberá notificar a la LOCATARIA cualquier modificación de los datos de la LOCADORA y del Inmueble, inclusive si se tratare de una cesión de la Propuesta. Si así no lo hiciera, el retraso en el pago del Precio, por la LOCATARIA, no podrá considerarse como mora de la LOCATARIA y -por consiguiente- no será de aplicación ningún tipo de penalidad.

3.4 La LOCATARIA siempre tendrá un plazo para abonar la factura de 10 (diez) días hábiles, contados a partir de la fecha de presentación o envío de la misma, con lo cual, si la LOCADORA incurriese en una demora en enviar la factura en dicho plazo, este retraso no deberá incidir en el plazo que posee la LOCATARIA para abonar la factura.

4. Destino

La LOCATARIA destinará el Inmueble exclusivamente a tareas inherentes a la función municipal, donde se desarrollarán las actividades propias que hacen a la función pública de la LOCATARIA

5. Entrega del Inmueble

JX_ 1247123 _

5.1 La LOCADORA entrega el Inmueble a la LOCATARIA en perfecto estado y condiciones, conforme surge de las fotos de estado del mismo que se incorporan como Anexo I al presente.

5.2 La LOCATARIA restituirá el Inmueble a la finalización de la Locación, libre de ocupantes, con las obras, modificaciones y reformas a las que se refiere la cláusula 7 llevadas a cabo por la LOCATARIA para adecuar el Inmueble al destino previsto en la cláusula 4 las que, en tal caso, quedarán en beneficio de la LOCADORA. El Inmueble deberá encontrarse en buen estado de uso y conservación. Las Partes acuerdan que es obligación de la LOCATARIA la reparación de los desperfectos provocados en el Inmueble por su uso, como así también la conservación del buen funcionamiento de las instalaciones sanitarias.

5.3 Es obligación de las Partes, concurrir al Inmueble en la fecha y hora fijada por la Parte que notifica la rescisión de la Propuesta o restitución del Inmueble, a los fines de efectuar las observaciones que consideren pertinentes respecto al estado del Inmueble. En caso de existir observaciones por parte de la LOCADORA, se labrará un acta en donde se hagan constar las mismas y se acompañarán dos presupuestos para realizar las reparaciones necesarias, entre los cuales podrá optar la LOCATARIA. En el supuesto que la LOCATARIA no de cumplimiento con las obligaciones especificadas en el acta, la LOCADORA quedará facultada para iniciar las acciones legales que correspondan.

En caso de no haber observaciones, se procederá en el mismo acto a hacer entrega de las llaves del Inmueble.

6. Impuestos - Servicios

Las Partes pactan que la LOCADORA abonará la totalidad de impuestos, tasas y servicios de agua del Inmueble (en adelante, los "Gastos"). En tal sentido, las Partes pactan que la LOCATARIA deberá abonar los Gastos a la LOCADORA, en forma mensual y en forma proporcional a la superficie que ocupa el Sector en el Inmueble, por lo que deberá abonar la suma mensual de \$ 10.400 (pesos diez mil cuatrocientos), IVA incluido. La LOCATARIA abonará los Gastos a la LOCADORA del 1 al 10 de cada mes. Las Partes acuerdan que ajustarán el valor de los Gastos en forma semestral, tomando como base el canon indicado anteriormente, y ajustándolo en forma semestral (es decir, cada 6 meses de iniciado el Plazo) mediante el Índice del art. 14 in fine de la Ley N° 27.551 que publica el BCRA. Las Partes dejan constancia que en aquellos meses en donde corresponda abonar por primera vez el precio ajustado semestral conforme el Índice descripto, la Locataria abonará el precio del mes anterior y compensará la diferencia que se deba abonar en virtud de la actualización de precio el mes siguiente.

Asimismo, queda a cargo de la LOCATARIA el pago de los consumos de energía eléctrica que efectúe en el Inmueble, que deberá abonarlos directamente a la prestadora correspondiente (en adelante, la "Energía"), debiendo abonar los consumos de energía (MEDIDOR informado N°3037257 (Tornquist)) que debe corresponder al espacio ocupado en el Inmueble, manteniendo a su nombre, costo y cargo dicho

JX_1247123_

medidor, de consumo eléctrico independiente para el Inmueble. Concluido el Plazo de la Locación por cualquier causa que fuera, la LOCATARIA se compromete a gestionar ante la empresa prestadora la baja del suministro solicitado a su nombre. En caso que la LOCATARIA requiera la instalación de algún servicio no contratado en el Inmueble, esta se hará cargo del gasto que demande la conexión del mismo, así como también del pago de los consumos que se realicen, procediendo a la finalización de la presente Propuesta a gestionar la baja del servicio que hubiera solicitado. La LOCATARIA deberá efectuar el pago de la Energía con anterioridad al día 10 (diez) de cada mes.

7. Garantías, Declaraciones y Obligaciones de las Partes

7.1 La LOCADORA declara que es la única titular del Inmueble objeto de la locación.

7.2 La LOCADORA declara que se encuentra vigente en todos sus términos el poder/cargo que invoca para firmar en nombre y representación de la persona jurídica.

7.3 La LOCADORA deberá inspeccionar una vez al año el Inmueble, con el fin de asegurar el mantenimiento adecuado. A los efectos de ingresar al Inmueble para su inspección, la LOCADORA deberá informar a la LOCATARIA los datos del técnico que ingresará al Inmueble.

7.4 La LOCATARIA se obliga a llevar a cabo las tareas que hicieren al mantenimiento normal y general que requiera el Inmueble durante la vigencia de la Locación. La LOCATARIA estará obligada a poner toda diligencia en la conservación del Inmueble, y es responsable de todo deterioro que el mismo sufra por su culpa. Asimismo, la LOCATARIA deberá hacerse cargo de todos los gastos que demande el funcionamiento, mantenimiento, limpieza y seguridad del Inmueble, como asimismo su uso y conservación en buen estado, encargándose de la atención y reparación de los deterioros que se produjeran dentro de las superficies e instalaciones del Inmueble.

7.5 La LOCATARIA no podrá efectuar reformas y/o mejoras en el Inmueble, ni en sus accesos, entradas, y/o frente, sin el previo y expreso consentimiento por escrito de la LOCADORA, quedando todas las reformas y/o mejoras que la LOCATARIA introduzca, aún con el consentimiento de la LOCADORA, en beneficio de esta última, no pudiendo la LOCATARIA reclamar compensación y/o indemnización alguna, ni ejercer ninguna retención en razón de las mismas. Sin perjuicio de ello, la LOCADORA podrá exigir a la LOCATARIA el retiro de las reformas y/o mejoras incorporadas al Inmueble, a fin que la LOCATARIA restituya el Inmueble en las mismas condiciones en que lo recibió. Las Partes convienen que será a exclusivo cargo de la LOCATARIA todo gasto que deba realizar para la remodelación, independización, y/o adecuación del Inmueble, debiendo la LOCATARIA someter previamente todo proyecto a consideración de la LOCADORA, quien manifestará su conformidad u objeciones al mismo en el término cinco (5) días hábiles de su presentación ante la empresa vía mail a silvia.quiroga@telefonica.com | daniel.debiaggi@telefonica.com. Una vez concluidos los trabajos de adecuación del Inmueble a cargo de la LOCATARIA, las Partes realizarán una inspección conjunta de las obras, a fin de verificar si las

JX_ 1247123 _

mismas se ajustan al proyecto aprobado por la LOCADORA, y determinarán si el Inmueble se encuentra en condiciones de funcionar conforme al uso pactado de acuerdo al destino previsto en esta Propuesta. En caso de existir divergencias entre las Partes, éstas determinarán un plazo que no podrá superar los 30 (treinta) días para que sea subsanadas las deficiencias que eventualmente se hubieran constatado.

7.6 La LOCATARIA se obliga por su cuenta y cargo exclusivo a contratar un seguro por incendio del Inmueble y sus accesorios, por daños a terceros, bienes de terceros y responsabilidad civil, con cobertura a primer riesgo por una suma asegurada equivalente al valor del Inmueble. Y dicha cobertura deberá ser comprensiva y linderos por una suma mínima de U\$S 100.000.- (dólares estadounidenses cien mil), incluyendo a la LOCADORA como beneficiaria adicional del seguro. La LOCATARIA deberá tener vigente el presente seguro, manifestando que se encuentra activa la póliza N° _____ de _____ Seguros, que deberá estar vigente por la totalidad de la Locación, si no diera cumplimiento a esta obligación asumida en la presente cláusula, será la única responsable por los daños y perjuicios derivado del eventual siniestro que pudiera afectar al Inmueble y sus accesorios, por daños a terceros y bienes de terceros.

7.7 Asimismo, la LOCATARIA se obliga a contratar un seguro de caución como garantía de la locación informando en este acto la contratación de la póliza N° _____ de _____ Seguros, que deberá estar vigente durante todo el período de la Locación. Si la LOCATARIA cambiara de compañía aseguradora, deberá dar aviso a la LOCADORA.

7.8 La LOCATARIA tendrá la obligación de notificar fehacientemente a la LOCADORA, en término de 48 horas de cualquier filtración, humedad o desperfecto de consideración que sufre el Inmueble, como así también facilitar la ejecución de todo trabajo necesario para su conservación, edificación de linderos o mejoras, y resolver la LOCATARIA, con la correspondiente autorización de la LOCADORA, si fuere a su cargo, como también permitir a personal de la LOCADORA o a sus representantes, el libre acceso cuando esto resultare necesario a los fines de inspeccionar los bienes de su propiedad, verificar el estado de conservación del Inmueble.

7.9 Por último, la LOCATARIA se obliga a reparar y realizar un buen mantenimiento del inmueble, así como reemplazar objetos faltantes o rotos.

7.10 Las Partes dejan constancia que suscribieron, anteriormente, un contrato de Comodato gratuito por el que Telefónica cedió en comodato el inmueble a la Municipalidad de Tornquist. Por lo tanto, se deja constancia que existe una continuidad en la ocupación por parte de la LOCATARIA, debiendo mantener la buena conservación y estado del inmueble que venía sosteniendo de su uso anterior.

8. Cesión. Sublocación

Las Partes pactan que la LOCATARIA no podrá ceder o subarrendar el Inmueble.

9. Incumplimientos. Mora

9.1 La mora en el cumplimiento de las obligaciones por parte de la LOCATARIA se producirá si persistiere en su incumplimiento luego de transcurridas 48 (cuarenta y ocho) horas a partir de la recepción de la interpelación fehaciente a cumplir; y dará derecho a la Parte LOCADORA, a: (i) Exigir el cumplimiento de la Propuesta y la reparación de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento; o, (ii) Resolver la Propuesta en los términos establecidos en el Código Civil y Comercial de la Nación.

10. Anticorrupción

10.1 La LOCATARIA se compromete, reconoce y garantiza que:

- a) Tanto la LOCATARIA, como en su caso, cualquiera de las sociedades o personas que la controlan, así como las filiales de la LOCATARIA, sus socios, directivos, administradores, empleados y agentes relacionados de alguna manera con el Compromiso Relevante, cumplirán en todo momento durante el Compromiso Relevante (incluyendo, en su caso, la adquisición de los productos y/o contenidos que estuvieren relacionados con el suministro de bienes y/o prestación de servicios objeto de este Acuerdo) con todas las leyes, estatutos, reglamentos y códigos aplicables en materia de lucha contra la corrupción, incluyendo, en cualquier caso y sin limitación, la Ley de los Estados Unidos sobre Prácticas Corruptas en el Extranjero (colectivamente, "Normativa sobre Lucha contra la Corrupción");
- b) Con relación al Compromiso Relevante, ni la LOCATARIA ni en su caso, ninguna de las sociedades o personas que la controlan, ni las filiales de la LOCATARIA, sus socios, directivos, administradores, empleados y agentes, ofrecerán, prometerán o entregarán, ni a la fecha de entrada en vigor del presente Acuerdo han ofrecido, prometido o entregado, directa o indirectamente, dinero u objetos de valor a (i) ningún "Funcionario Público" a fin de influir en actuaciones de la autoridad o institución pública o, de alguna forma, de obtener una ventaja indebida; (ii) cualquier otra persona, si se tiene conocimiento de que todo o parte del dinero u objeto de valor será ofrecido o entregado a un Funcionario Público para influir en actuaciones de la autoridad o institución pública o, de alguna forma, obtener una ventaja indebida, o (iii) a cualquier otra persona, a fin de inducirle a actuar de manera desleal o, de cualquier modo, inapropiada;
- c) La LOCATARIA, de resultarles aplicable, conservará y mantendrá libros y registros financieros precisos y razonablemente detallados con relación a este Acuerdo y el Compromiso Relevante;
- d) La LOCATARIA, de resultarles aplicable, dispone de, y mantendrá en vigor durante la vigencia de este Acuerdo, políticas o procedimientos propios para garantizar el cumplimiento de la Normativa

JX_ 1247123 _

sobre Lucha contra la Corrupción, y suficientes para asegurar razonablemente que cualquier violación de dicha Normativa sobre Lucha contra la Corrupción se prevendrá, detectará y disuadirá;

e) La LOCADORA comunicará de inmediato a la LOCATARIA el eventual incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones. En dicho caso de incumplimiento, la LOCADORA se reserva el derecho a exigir a la LOCADORA la inmediata adopción de medidas correctivas apropiadas.

f) A efectos aclaratorios, las manifestaciones, garantías y compromisos de la LOCATARIA recogidos en esta cláusula 14.1 serán aplicables de manera íntegra a cualesquiera terceros sujetos al control o influencia de la LOCATARIA, o que actúen en nombre de la LOCATARIA, con relación al Compromiso Relevante; de forma que la LOCATARIA manifiesta que ha adoptado las medidas razonables para asegurar el cumplimiento de lo anterior por parte de dichos terceros. Asimismo, ningún derecho u obligación, así como ningún servicio a ser prestado por la LOCATARIA, con relación al Compromiso Relevante, será cedido, transferido o subcontratado a cualquier tercero sin el previo consentimiento por escrito de la LOCADORA;

g) La LOCATARIA certificará que cumple con esta Cláusula periódicamente, según sea requerido por la LOCADORA.

10.2 Incumplimiento.

a) El incumplimiento de esta cláusula se considerará un incumplimiento grave de este Acuerdo. En el caso de producirse dicho incumplimiento, este Acuerdo podrá ser inmediatamente suspendido o resuelto por la LOCADORA.

b) En la medida en que la Ley lo permita, la LOCATARIA indemnizará y mantendrá indemne a la LOCADORA de todas y cada una de las reclamaciones, daños y perjuicios, pérdidas, penalizaciones y costes (incluyendo, sin limitación, los honorarios de abogados) y de cualquier gasto derivado de o relacionado con un incumplimiento por parte de la LOCATARIA de sus obligaciones contenidas en la presente Cláusula.

10.3 La LOCADORA tendrá el derecho de auditar el cumplimiento por parte de la LOCATARIA de sus obligaciones y manifestaciones recogidos en la presente Cláusula. La LOCATARIA cooperará totalmente en cualquier auditoría, revisión o investigación realizada por, o en nombre de, la LOCADORA.

11. Rescisión anticipada de la Propuesta

La LOCATARIA podrá rescindir la Propuesta sin expresión de causa y en forma anticipada, una vez transcurridos seis (6) meses del Plazo, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión a la LOCADORA con al menos un (1) mes de anticipación. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la Propuesta, deberá abonar a la LOCADORA, en concepto de indemnización, una suma equivalente a un (1) mes y medio del canon mensual del Precio al momento de desocupar el Inmueble, y una suma equivalente a un (1) mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

12. Comunicaciones

12.1 Las Partes manifiestan que se podrán comunicar a través de medios electrónicos (Internet, correo electrónico, y cualquier otro que en el futuro incorporen) como medio de comunicación ágil e inmediato. Las comunicaciones entre las Partes relativas a la Propuesta podrán ser dirigidas por estos medios, y las Partes reconocen como válidas dichas notificaciones, siempre y cuando se realizaren a las direcciones de correo electrónico declaradas en la Propuesta.

13. Domicilios y competencia

13.1 Las Partes constituyen domicilios especiales en los denunciados en el encabezamiento de la Propuesta, en donde se tendrán por validas todas las comunicaciones cursadas. Las Partes podrán sustituir sus domicilios especiales; pero los nuevos domicilios constituidos sólo serán oponibles a la otra Parte, cuando se le hubiera notificado el cambio -por medio fehaciente- con al menos 30 (treinta) días de anticipación a la fecha de la entrada en vigencia.

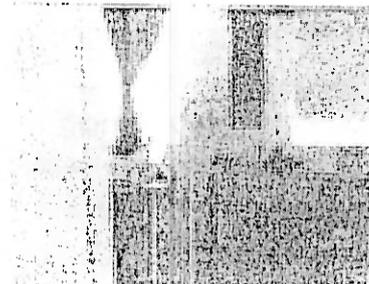
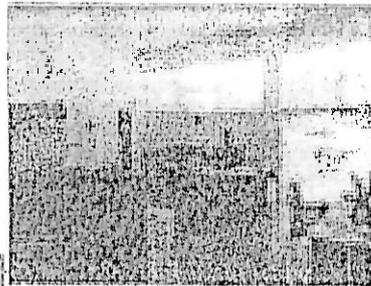
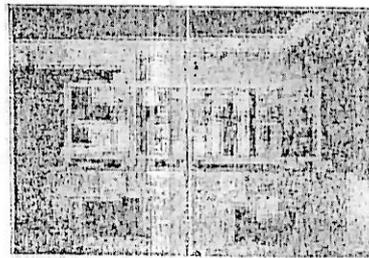
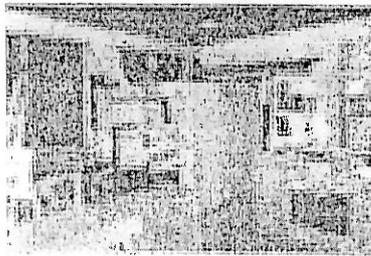
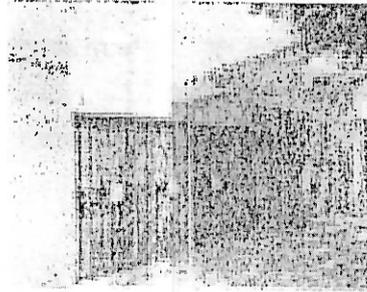
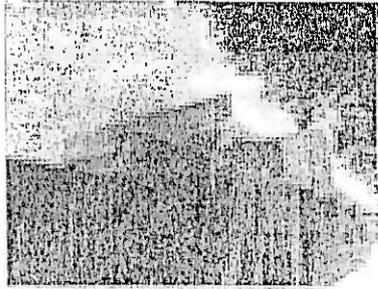
13.2 Las Partes pactan la competencia de los Tribunales Nacionales de la Capital Federal.

13.3 Las costas y honorarios profesionales que se generen en virtud de la presente Propuesta, con el criterio de garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones de la presente Propuesta, tanto por el pago de honorarios como gastos generales derivados de eventuales juicios que debieran promoverse contra la LOCATARIA por desalojo, posesión judicial, daños y perjuicios y/o cobro de alquileres adeudados, serán soportados por este y subsistirán también sus obligaciones aún después del vencimiento de esta Propuesta si la LOCATARIA continuará ocupando el Inmueble por cualquier motivo, ya sea por desalojo, cobro de alquileres, cobro de reparaciones y o indemnizaciones en las cuales pudiera corresponderle a la LOCATARIA y podrán ser reclamadas en cualquier juicio o en el mismo expediente donde se devengaron.

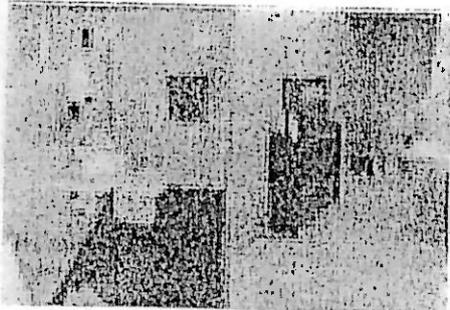
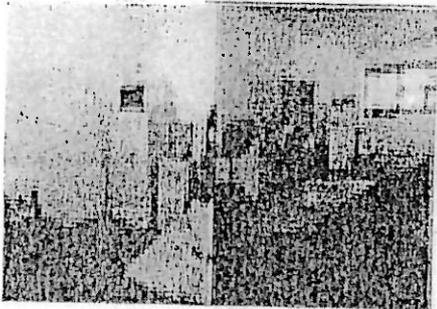
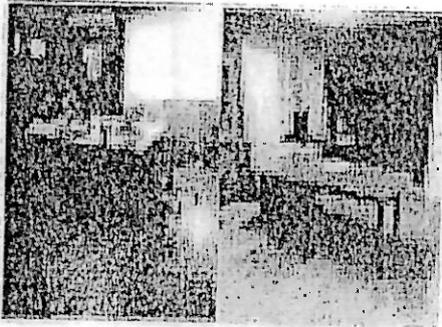
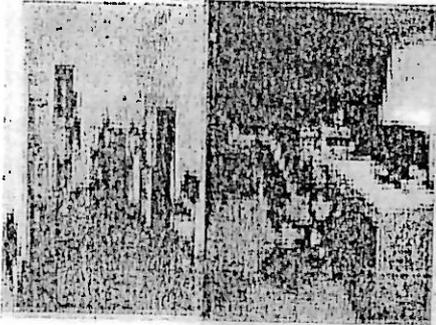
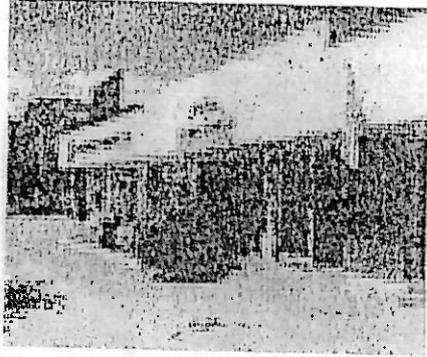
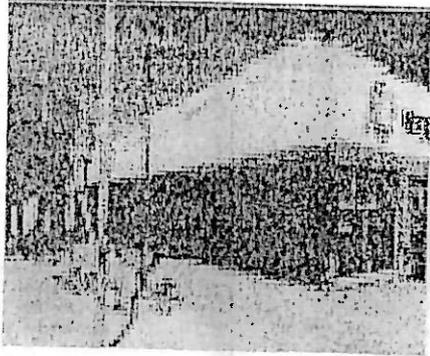
JX_1247123_

Anexo I

(incorporar fotos del Inmueble)



JX_1247123_



JX_1247123_

