

ORDENANZA N° 6524

Corrientes, 02 de Diciembre de 2016

VISTO:

La Carta Orgánica Municipal, la Ordenanza N° 4600, y el expediente N° 2989-S-2016 iniciado por la Secretaría de Planeamiento Urbano del Departamento Ejecutivo Municipal, y;

CONSIDERANDO:

Que, la Carta Orgánica Municipal en su artículo 14° define los objetivos que tendrán las políticas municipales, y entre ellos, en el inciso 24 establece la necesidad de abordar el desarrollo estratégico social, económico, ambiental y cultural, de acuerdo con el principio de planificación integral continua y dinámica.-

Que, asimismo en el artículo 29° establece las atribuciones y deberes del Honorable Concejo Deliberante, y entre sus incisos contempla: inc. 23) autorizar al Departamento Ejecutivo a enajenar bienes y aceptar donaciones y legados con cargo; inc. 24) autorizar la constitución de gravámenes sobre bienes municipales; inc. 26) autorizar concesiones de uso de bienes públicos, ejecución de obras y prestaciones de servicios.-

Que, las atribuciones y deberes del Departamento Ejecutivo Municipal, están previstos en el artículo 46° de la Carta Orgánica Municipal, previendo, entre otros, el de celebrar contratos y negocios sujetos a las normas vigentes. Cuando afecten el patrimonio de la Municipalidad u otorguen privilegios, deberán tener expresa autorización del Honorable Concejo Deliberante, asegurando un proceso de selección que garantice la imparcialidad de la Municipalidad.-

Que, por otra parte, la Ordenanza N° 4600 regula las condiciones normativas para la instalación y control de antenas radioeléctricas, las condiciones medioambientales a las que deben someterse la ubicación, instalación y funcionamiento de las infraestructuras radioeléctricas de telecomunicación en el ámbito de la Municipalidad de la Ciudad de Corrientes a fin de que su instalación y puesta en funcionamiento se realice con todas las garantías urbanísticas, medioambientales, de seguridad y salubridad para los ciudadanos y se produzca la menor ocupación y el mínimo impacto visual y medioambiental en el entorno, estableciendo un plazo máximo de cinco años para los respectivos permisos.-

Que, en dicho contexto la Secretaría de Planeamiento Urbano, a los efectos de promover, facilitar y gestionar una adecuada y eficiente planificación integral y estratégica que propenda al desarrollo urbano ambiental, considerando tanto las políticas públicas municipales y los aspectos institucionales, económico financiero, sociales y urbano ambientales, ha investigado respecto a la existencia de innovadoras estructuras que ofrecen la factibilidad para las telecomunicaciones, con soluciones unificadas para dos o más operadores, permitiendo reducir el impacto visual de las infraestructuras en el medio ambiente, permitiendo transmitir señales en lugares de muy difícil acceso, mejorando la calidad de la red.-

Que, el impacto visual es prácticamente nulo, ya que las estructuras multiuso se mimetizan con el medio ambiente donde se instalan, pasando inadvertidas ya que tienen la apariencia del equipamiento de la ciudad, tal es así que uno de los prototipos de estructura multiuso sirve de señalética visual vehicular y peatonal, mediante la instalación de semáforos vehiculares y peatonales, además de posibilitar la instalación de cámaras de seguridad en la misma estructura, utilizando la parte superior para la ubicación de las pequeñas antenas de telecomunicaciones.-

Que, en los procesos de instalación de la infraestructura citada y su puesta en funcionamiento se realiza con todas las garantías urbanísticas, medioambientales, de seguridad y salubridad para los ciudadanos, con el objetivo de que se produzca la menor ocupación y el mínimo impacto visual y medioambiental en el entorno, y se garantice la protección del ambiente todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley Nacional de Medio Ambiente N° 25.675, Ley Provincial N° 5067 de Estudio de Impacto Ambiental.-

Que, además de lo citado precedentemente, el Municipio de la Ciudad de Corrientes, podrá mejorar el equipamiento urbano de la ciudad, optimizando sus instalaciones de control vehicular, además de descongestionar progresivamente, el casi saturado espacio aéreo municipal, mejorando el estándar de vida de aquellas personas que habitan en los pisos superiores de edificios en altura, donde actualmente se instalan la mayoría de las antenas de telecomunicaciones.-

Que, con el aporte de la Secretaría de Planeamiento Urbano del Departamento Ejecutivo Municipal se elaboró el presente proyecto.-

Que, el mismo no solo provee la autorización para que el Departamento Ejecutivo Municipal suscriba convenio con la Empresa Torresec Argentina del Grupo Innovatel, sino que además autoriza que el producto dinerario obtenido con la suscripción del Convenio, sea destinado a un fondo especial para solventar el mantenimiento, conservación y mejora de los espacios públicos, plazas y paseos.-

Que, a fojas 22/26 y 12/21 la Empresa Torresec Argentina S.A., acredita su personería jurídica incorporando Estatuto Social debidamente inscripto ante las autoridades competentes, y presentación ejecutiva de los proyectos de las instalaciones multiuso.-

Que, es facultad del Honorable Concejo Deliberante conforme el art.25 inc.42 de la Carta Orgánica de la Municipalidad de la Ciudad de Corrientes legislar en la materia.-

POR ELLO:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA**

ART.-1º: AUTORIZAR al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir Convenio con la Empresa Torresec Argentina del Grupo Innovatel, de acuerdo al prototipo de Convenio obrante como Anexo I de la presente, autorizando a formular las modificaciones que estime necesarias para la mejor operatividad de lo convenido, como así también definir los emplazamiento para la instalación del equipamiento.-

ART.-2º: AUTORIZAR que el producto dinerario obtenido por el Municipio en virtud del Convenio citado, sea destinado a un fondo especial para financiar el mantenimiento, conservación y mejora de los espacios públicos municipales, plazas y paseos, etc., imprimiendo para ello, las medidas que el Departamento Ejecutivo estime conducentes.-

ART.-3º: LA presente Ordenanza será refrendada por el Señor Secretario del Honorable Concejo Deliberante.-

ART.-4º: REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE, Y ARCHÍVESE.-

DADO EN EL RECINTO DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE A LOS DOS DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS.-

**DR. JOSÉ ANGEL SALINAS
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de la Ciudad de Corrientes**

**RICARDO JUAN BURELLA
SECRETARIO
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de la Ciudad de Corrientes**

VISTO: LA ORDENANZA N° 6524 SANCIONADA POR EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE EL 02-12-2016.-

Y PROMULGADA: POR RESOLUCIÓN N° 2883 DEL DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL EL 12-12-2016.-

POR LO TANTO: CUMPLASE.-

ANEXO I

CONTRATO MARCO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO DE SITIOS

En Corrientes, a los días del mes de de 2016, la **Municipalidad de Corrientes**, representada en este acto por el Señor Intendente, _____, con Documento Nacional de Identidad N° _____, con domicilio legal en la calle _____, Localidad de _____, Partido de _____, Provincia de Corrientes, con facultades suficientes para suscribir el presente (en adelante "LA MUNICIPALIDAD"), y **Torresec Argentina S.A.**, CUIT 30-71483660-5, representada en este acto por **Cristián Cesar Panizzi**, D.N.I. N° 16.199.066, en su carácter de presidente con facultades suficientes para suscribir el presente, conforme lo acreditan los instrumentos

que se adjuntan (en adelante “**LA EMPRESA**”), con domicilio en Avenida Del Libertador número 6680 piso 10 de C.A.B.A, por la otra parte, **MANIFIESTAN**:

1.- Que Torresec Argentina S.A. es una empresa dedicada a proveer de soluciones de infraestructura para telecomunicaciones a los operadores con red, mediante la construcción, instalación, mantenimiento y arrendamiento de sus estructuras para la instalación de equipos de telecomunicaciones de propiedad de dichas Operadoras (“sitios”)

2.- Que a los fines de cumplir con su objetivo Torresec Argentina S.A. necesita espacios o inmuebles donde poder construir e instalar los sitios

3.- Que la Municipalidad de Corrientes cuenta con ciertos espacios e inmuebles que son aptos para instalar los sitios antes referidos

4.- Que, en consecuencia, la Municipalidad de Corrientes y Torresec Argentina S.A. han arribado al presente acuerdo que establece las condiciones que regirán la relación entre ambas partes como así también aquellas en base a las cuales se ajustarán cada uno de los contratos de locación/concesión/superficie, según sea el caso. Queda establecido que este contrato solo entrará en vigencia una vez que haya sido ratificado y refrendado por el Concejo Deliberante conforme las normas vigentes.

Por lo tanto **ACUERDAN**:

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO

a.- LA MUNICIPALIDAD otorgará en alquiler hasta VEINTE (20) espacios no mayores a cien (100) metros cuadrados cada uno (el Área Cedida), en los Sectores y bienes bajo su jurisdicción. Queda establecido que los espacios entregados por LA MUNICIPALIDAD a LA EMPRESA serán destinados a la instalación de sitios infraestructura para servicios de telecomunicaciones y de internet por lo que las Áreas Cedidas podrán comprender inmuebles, mobiliario urbano, cartelería y señalización y todas estructuras y las columnas de soporte y columnas luminarias, postes multiuso, ductos, conductos, canales, torres, estación de radiocomunicación, derecho de vía y demás obras civiles que sean necesarias para su implementación y para la prestación de servicios de telecomunicaciones e internet, en los lugares requeridos por LA EMPRESA y acordados entre las Partes. De esta manera, los derechos de LA EMPRESA sobre dichos espacios incluirán el suelo, el subsuelo y el espacio aéreo de los mismos como así también el derecho de servidumbre de paso sobre los accesos, caminos o corredores públicos, calles y cualquier otra vía que permita el acceso al espacio en el que se instalará la infraestructura de telecomunicaciones y/o de internet (conjuntamente el “Sitio”). Sin perjuicio de ello, LA MUNICIPALIDAD podrá utilizar los sitios para la instalación de cámaras de seguridad y/o luminarias. El costo de provisión de las luminarias será asumido de manera exclusiva por LA EMPRESA, y pasarán a pertenecer a LA MUNICIPALIDAD una vez finalizado el plazo establecido en el contrato de sitio respectivo. Asimismo, la MUNICIPALIDAD queda autorizada a instalar en las Áreas Cedidas antenas de enlace y de distribución, previa evaluación y constatación por parte de LA EMPRESA de que las mismas no perjudiquen ni interfieran en los servicios que presta a sus clientes.-

b.- Las partes celebrarán un contrato de locación, según corresponda, por cada uno de los espacios otorgados ("Contrato de Sitio") a LA EMPRESA por el plazo de veinte (20) años. Se deja constancia que LA EMPRESA abonará a LA MUNICIPALIDAD la suma de dólares TREINTA Y CINCO MIL (US\$ 35.000,-), o la cantidad de pesos equivalente a dólares estadounidenses, convenidos a la firma del presente, en concepto de canon total por cada Sitio. A estos fines LA EMPRESA tomará la cotización del tipo de cambio vendedor publicado por el Banco de la Nación Argentina del día anterior a la fecha del pago. Dicho canon será abonado en un solo pago mediante transferencia bancaria a la cuenta _____, o en su defecto mediante cheque a la orden de la Municipalidad presentado en la Tesorería dentro de los diez (10) días hábiles de instalado y habilitado el Sitio. Se adjunta al presente el modelo de contrato de alquiler a celebrarse como Anexo A.-

c.- Las Partes se convienen específicamente que el pago correspondiente al canon del precio pactado, vinculado a los primeros dos (2) Sitios, deberá integrarse dentro de los cinco (5) días hábiles a contar desde la aprobación del presente CONVENIO por parte del Honorable Concejo Deliberante.-

CLÁUSULA SEGUNDA: PLAZO

El plazo del presente Convenio Marco es de veinte (20) años, contados desde la aprobación o ratificación del mismo por parte del Honorable Concejo Deliberante.-

Las partes acuerdan que la terminación del presente Convenio –por cualquier causa- no afectará la vigencia y/o la validez de los contratos de sitios ni de cualquier otro acuerdo firmado entre las partes.

Los contratos que se celebren respecto de cada sitio que LA EMPRESA instale durante la vigencia del presente Convenio, se regirán por las condiciones pactadas en este Convenio y en cada contrato de sitio que se celebre por cada espacio contratado. Los contratos de sitio tendrán un plazo de veinte (20) años que será contado en cada caso a partir de la instalación y puesta en operación del sitio de que se trate. A estos efectos, LA EMPRESA comunicará en forma fehaciente a LA MUNICIPALIDAD la puesta en funcionamiento de cada sitio.-

Transcurrido el plazo de veinte (20) años de instalación y puesta en funcionamiento de los sitios, LA EMPRESA y LA MUNICIPALIDAD podrán acordar extender el plazo de cada Acuerdo, por dos períodos adicionales de 10 años cada uno. En el eventual caso que transcurrido el plazo original o cualquier prórroga, las Partes no acuerden la extensión del plazo, LA EMPRESA deberá proceder con el retiro y desmantelamiento del Sitio, salvo disposición en contrario establecida en los contratos de sitio.-

CLAUSULA TERCERA: OBLIGACIONES

1.-DE LA EMPRESA:

- a) Abonar en tiempo y forma el canon pactado para cada espacio contratado.-
- b) Cumplir con toda la normativa vigente y aplicable a la actividad que desarrolla.-
- c) Dar aviso a LA MUNICIPALIDAD de la fecha en que se iniciará la ejecución de las obras para la implementación de los Sitios, así como cuando se concluya con ésta.-
- d) Realizar por sí o por terceros la construcción e instalación de los sitios. Las Partes entienden que la negociación y contratación que realice LA EMPRESA con las empresas que presten servicios de tecnología de la información y comunicacioneses totalmente autónoma e independiente; y, por lo tanto, todos los beneficios de dicha contratación redundarán íntegramente y exclusivamente en favor de LA EMPRESA, quien también asumirá íntegramente los derechos y obligaciones de dichas contrataciones.
- e) LA EMPRESA, bajo ninguna circunstancia podrá disponer de los bienes de propiedad municipal y/o de dominio público, bajo sanción de nulidad.-
- f) LA EMPRESA se obliga a restituir los espacios contratados a LA MUNICIPALIDAD -a la finalización del plazo y sus respectivas prórrogas-, debiendo retirar la totalidad de los Equipos instalados en el Sitio dentro del plazo de hasta 180 (ciento ochenta) días contados a partir de la efectiva fecha de restitución, quedando, en su caso, las columnas soporte y demás estructuras instaladas en propiedad y titularidad de LA MUNICIPALIDAD
- g) A efectos de realizar las tareas y trabajos de instalación de las estructuras y sus Equipos, como así también, la instalación de equipos y el tendido de instalaciones complementarias, LA EMPRESA deberá presentar a LA MUNICIPALIDAD el proyecto de instalación de equipos y el tendido de instalaciones que correspondan de acuerdo a lo estipulado en la normativa municipal vigente. LA EMPRESA declara conocer y reconoce que para realizar las obras deberá dar cumplimiento a la normativa municipal y aportar los seguros que sean necesarios.-
- h) Será a cargo de LA EMPRESA, y a su costo, gestionar ante las autoridades competentes las habilitaciones provinciales y/o nacionales. Con la firma del presente convenio LA EMPRESA obtiene de LA MUNICIPALIDAD la factibilidad y el permiso de obra para dar comienzo las obras de instalación para los Sitios. Asimismo, la suscripción del presente Convenio implica la autorización necesaria a los fines de que LA EMPRESA gestione y obtenga ante las empresas prestadoras del caso la correspondiente conexión de la energía necesaria para el funcionamiento de los Equipos, como así también realice las gestiones y obtenga los permisos necesarios para ejecutar por sí misma o través de terceros los tendidos necesarios para proveer al sitio con los servicios de transmisión que permitan integrarlo a la red de telecomunicaciones
- i) Abonar todos los impuestos, tasas y servicios (Nacionales, Provinciales) que gravaren su actividad.-
- j) Contratar los seguros que sean obligatorios para su actividad. LA EMPRESA manifiesta que cuenta con todos los seguros necesarios para proteger a los Equipos, al personal de LA EMPRESA que desarrollare actividades -habitual o esporádicamente- en los Sitios y sobre los Equipos, y a terceros; con cobertura de eventuales daños, destrucción parcial o total derivados de daños o accidentes u otras causas directamente relacionadas con los Sectores, o con los Equipos, o con las actividades de LA EMPRESA. A tal fin deberá contratar a su costo y cargo, un seguro de responsabilidad civil que cubra los daños y perjuicios que puedan provocarse a terceros en su persona y/o bienes con motivo y/o en ocasión del presente CONVENIO, hasta su finalización. LA EMPRESA, dentro de un plazo no mayor a treinta (30) días a partir de la entrada en vigencia del presente, deberá acreditar de manera fehaciente ante LA MUNICIPALIDAD, la contratación de los seguros que cubrirán los riesgos derivados de este CONVENIO y acompañar copia de la correspondiente póliza de cobertura.-
- k) LA EMPRESA será exclusivamente responsable por el mantenimiento de cada Sitio y de los Equipos instalados en el mismo.-

2.- DE LA MUNICIPALIDAD:

- a) LA MUNICIPALIDAD se compromete expresamente a respetar el diseño y la integridad física de las estructuras y equipos de LA EMPRESA.-
- b) Permitir las tareas de mantenimiento al personal de LA EMPRESA y/o sus contratistas y/o cualquier tercero autorizado por la EMPRESA, en forma ininterrumpida, las veinticuatro (24) horas del día, los siete (7) días de la semana durante la vigencia del Convenio.-
- c) Respetar el plazo del presente Convenio y de cada Contrato de Sitio, así como también la ubicación de los Equipos.-
- d) LA MUNICIPALIDAD será responsable por los daños que pudieren sufrir los sitios y los Equipos de propiedad de LA EMPRESA o de terceros ubicados en el espacio contratado como consecuencia de actos atribuibles a LA MUNICIPALIDAD y a sus empleados y/o funcionarios, incluyendo también al personal contratado por empresas independientes que presten servicios al Municipio
- e) Velar por el correcto cumplimiento del presente Convenio durante su plazo de vigencia, llevando a cabo las acciones necesarias a fin de evitar que éste sea perturbado o perjudicado de alguna manera por causas que sean imputables al Municipio o a personas por las que deba responder.-
- f) Respetar los acuerdos comerciales celebrados entre LA EMPRESA y sus clientes (Operadoras), con la finalidad de cumplir con su objetocomercial de LA EMPRESA y con el objetivo del presente Convenio. Consecuentemente, LA MUNICIPALIDAD se compromete a no interferir en las relaciones contractuales de LA EMPRESA con cada una de las Operadoras
- g) LA MUNICIPALIDAD autoriza y presta expresa conformidad para que LA EMPRESA ceda, transfiera, aporte o disponga en cualquier forma de sus derechos del presente contrato y los contratos de sitio a favor de un tercero. Por su parte, LA EMPRESA deberá comunicarla cesión en forma fehaciente dentro de los 10 días de celebrada a LA MUNICIPALIDAD indicando los datos del cesionario.-
- h) LA MUNICIPALIDAD se compromete a no otorgar ninguna clase de concesión, permiso, autorización o cualquier título habilitante respecto de Áreas Cedidas a cualquier proveedor de servicios de telecomunicaciones u operador de infraestructura pasiva en un radio de cien (100) metros de la ubicación de cualquier sitio de titularidad de LA EMPRESA. Asimismo, se compromete a no instalar ningún tipo de equipo o estructura que pueda ocasionar interferencia con los servicios que presta LA EMPRESA.-
- i) LA MUNICIPALIDAD autorizará a LA EMPRESA para que gestione y obtenga ante las empresas prestadoras del servicio de energía eléctrica la correspondiente conexión necesaria para el funcionamiento de los Equipos instalados en cada uno de los Sitios.-

CLÁUSULA CUARTA: UBICACIÓN DE LOS SITIOS - FACTIBILIDAD

Las partes acuerdan que la construcción e instalación de los Sitios autorizados por LA MUNICIPALIDAD a LA EMPRESA se encontrará sujeta a la demanda de las empresas Operadoras. Esto quiere decir que, para la ejecución de cualquier Sitio, será necesario que LA EMPRESA haya recibido previamente una petición formal y escrita por parte de las empresas de telecomunicaciones a las que le brinda sus servicios. Recibida dicha petición, LA EMPRESA informará por escrito a LA MUNICIPALIDAD la ubicación de los mismos, solicitando la celebración del Contrato de Sitio respectivo.-

Siendo que las partes han evaluado y definido de común acuerdo las características de los sitios que desarrollará LA EMPRESA, con la firma del presente LA MUNICIPALIDAD otorga a LA EMPRESA la factibilidad para dar comienzo a las obras.-

CLÁUSULA QUINTA: RESPONSABILIDAD

Queda establecido que LA MUNICIPALIDAD será responsable por todos los daños que sufra LA EMPRESA respecto a la infraestructura instalada en los sitios como consecuencia de los actos de cualquier tipo llevados a cabo por el personal de LA MUNICIPALIDAD o sus terceros contratados. Consecuentemente, LA MUNICIPALIDAD deberá indemnizar integralmente a LA EMPRESA a fin de reparar dichos daños.-

LA EMPRESA será responsable por los daños que se pudieren producir durante la ejecución de los trabajos de construcción, instalación y puesta en funcionamiento de los sitios, por lo que, en su caso, abonará la indemnización correspondiente a LA MUNICIPALIDAD.-

Asimismo, las Partes manifiestan que, toda vez que la operación y manejo de las antenas y demás equipos de telecomunicaciones instalados en los Sitios está a cargo de cada una de las empresas propietarias de las mismas, dichas empresas serán las responsables de cualquier daño que la operación ocasionare. Por lo tanto, las empresas titulares de las antenas deberán indemnizar los daños que ocasionen.-

CLÁUSULA SEXTA: FACULTAD DE MODIFICAR

Las Partes podrán revisar los alcances del presente Convenio y efectuar las modificaciones que estimen pertinentes de común acuerdo y por escrito, las que se perfeccionarán mediante la suscripción de la respectiva acta por ambas partes.-

CLÁUSULA SÉPTIMA: CONCLUSIÓN DEL CONVENIO

El presente Convenio podrá ser resuelto como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes. Se considerará que existe incumplimiento en aquellos casos en que una de las Partes no cumpla con cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente Convenio o alguno de los Contratos de sitio y persista en dicho incumplimiento luego de transcurrido un plazo de 30 días hábiles desde la intimación por medio fehaciente de la Parte afectada. La parte incumplidora podrá sanear su incumplimiento dentro del plazo de 30 días hábiles contados desde que fue debidamente notificado de la intimación a cumplir la obligación que se trate. En caso que la Parte perjudicada ejerza el derecho de rescisión aquí descripto, quedará a cargo de la parte incumplidora la indemnización por los daños y perjuicios correspondientes.-

Las partes acuerdan que LA EMPRESA podrá rescindir el presente Convenio previa notificación a LA MUNICIPALIDAD de su decisión con una antelación no menor a 60 días. En este caso, no se devengará ninguna indemnización en favor de LA MUNICIPALIDAD.-

Queda expresamente acordado que la facultad de rescisión anticipada en forma unilateral establecida en el párrafo anterior no podrá ser ejercida por LA EMPRESA antes de cumplidos los veinticuatro (24) meses de vigencia del presente contrato. Asimismo, las partes pactan que la referida rescisión no modificará ni perjudicará los contratos de sitio celebrados y/o en ejecución hasta el momento de la rescisión. Asimismo, la resolución o terminación del presente Convenio no afectará la validez de cualquier otro acuerdo firmado entre las partes.-

CLÁUSULA OCTAVA: INFRAESTRUCTURA

LA MUNICIPALIDAD declara y deja constancia que reconoce que los Sitios y la infraestructura que los componen son de única y exclusiva titularidad y propiedad de LA EMPRESA. Asimismo, se deja constancia que las antenas y todo el equipamiento que allí se instalen serán de propiedad de las empresas operadoras de telecomunicaciones a las que LA EMPRESA brinda servicios. LA MUNICIPALIDAD se compromete a no interferir en las relaciones contractuales de LA EMPRESA con cada una de las operadoras.-

CLÁUSULA NOVENA: IMPUESTOS

Todos los impuestos, tasas y servicios (nacionales, provinciales o municipales) que graven los espacios y/o los inmuebles estarán a cargo exclusivo de LA MUNICIPALIDAD. LA EMPRESA será responsable del pago de los impuestos, tasas municipales, contribuciones que graven los sitios y/o estructuras y/o aquellos que debieren abonarse como consecuencia de la actividad de LA EMPRESA,

Se deja constancia que las tasas municipales serán abonadas respecto a los Equipos que instale LA EMPRESA y cuya propiedad detente hasta la finalización del presente Convenio y/o sus respectivas prórrogas.-

CLÁUSULA DÉCIMO: VIGENCIA

Queda establecido que el presente contrato entrará en vigencia y será exigible entre las partes solo si y cuando sea ratificado y refrendado por el Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Corrientes mediante la resolución/ordenanza que corresponda.-

CLÁUSULA DECIMO PRIMERA: LEY Y JURISDICCIÓN APLICABLE

Las Partes acuerdan que el presente Convenio se rige por las leyes de la República Argentina. En caso de surgir diferencias o disputas entre las Partes, relativas a la interpretación y/o cumplimiento del CONVENIO, y/o vinculadas a cualquier otro aspecto técnico y/o administrativo derivado del CONVENIO, las Partes deberán tratar -razonablemente- de resolverlas de común acuerdo en un plazo de 10 (diez) días hábiles, antes de iniciar otra clase de procedimiento; y, al efecto, seguirán un proceso de consulta mutua para poner fin a tales controversias. Se considerará que los intentos para lograr una solución amistosa de común acuerdo han fracasado, cuando -habiendo transcurrido el plazo de 10 (diez) días hábiles contados desde el inicio de las negociaciones- las Partes no hubieren alcanzado un acuerdo satisfactorio. En tal supuesto, las Partes podrán ejercer sus derechos en los términos del párrafo que sigue. Para toda cuestión relativa a la interpretación y/o cumplimiento del CONVENIO, y/o vinculada a cualquier otro aspecto técnico y/o administrativo derivado del CONVENIO, las Partes acuerdan -expresamente- someter sus diferencias a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Contencioso Administrativos del Departamento Judicial de Corrientes, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder.-

En prueba de conformidad, las Partes suscriben el presente Convenio en dos (02) ejemplares de idéntico tenor y efecto legal.-

CONTRATO DE LOCACIÓN

CLAUSULA PRIMERA. COMPARECIENTES: Comparecen a la celebración del presente Contrato de Locación (en adelante el “Contrato”), por una parte, el señor [_____] (DNI_____/ CUIT _____), con domicilio en la ciudad de [_____] , por sí/ en representación de [_____] (CUIT _____), y con facultades suficientes para suscribir el presente contrato de conformidad con [_____], a quien en adelante se le denominará el “LOCADOR” y por otra parte, **TORRESEC ARGENTINA S.A.** (CUIT 30-71483656-7), sociedad constituida bajo las leyes de la República Argentina, debidamente representada por el señor [_____] en su calidad de Apoderado, con facultades suficientes para este acto, a quien en adelante se le denominará el “**LOCATARIO**” (y junto con el “**LOCADOR**” denominado en adelante como las “**Partes**”).-

CLAUSULA SEGUNDA. ANTECEDENTES: a) EL LOCADOR es actual propietario de un inmueble ubicado en [_____] cuyos datos registrales son: Matrícula [_____] , Nomenclatura Catastral: Circunscripción____, Sección____, Manzana____, Parcela [_____] [_____] (en adelante denominado la “**Propiedad**”). Todos estos datos surgen de la Escritura Pública el día [__] del mes [_____] del año [_____] ante la escribana pública [_____] el día [__] del mes [_____] del año [_____] ante el Registro de la Propiedad Inmueble de [_____] . b) El LOCATARIO es una empresa dedicada a brindar servicios de infraestructura a compañías proveedoras de telecomunicaciones. Estos servicios requieren la construcción de sitios en los que se instalan equipos de telecomunicaciones. Por lo tanto, dadas las obligaciones que se asuman para con dichas compañías telefónicas y las inversiones que requiere el cumplimiento de los servicios comprometidos para con las mismas, el plazo de locación de [_____] años resulta de vital importancia para el LOCATARIO y esencial para el cumplimiento del objeto del presente Contrato, en los términos previstos por el artículo 1011 del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante el “CCC”). c) A su vez, y teniendo en cuenta que la construcción del sitio y la instalación de los equipos, antenas, y otros equipos de telecomunicaciones requiere de la obtención previa de los permisos y/o habilitaciones exigidas por la legislación nacional, provincial y/o municipal vigente, el LOCATARIO necesitará de un Período de Diligencia (como será definido más adelante) previo que le permita realizar los trámites correspondientes a dichos fines para poder obtener la habilitación definitiva del sitio que se instalará en el inmueble objeto del presente contrato d) En consecuencia, es intención del LOCATARIO obtener la locación de una porción de la Propiedad detallada en literal a) de la presente cláusula, habiendo manifestado su intención al LOCADOR, quien ha aceptado la mencionada propuesta por ser conveniente a sus intereses.-

CLAUSULA TERCERA. OBJETO DE LA LOCACIÓN: Con los antecedentes antes expuestos, y en el carácter en el que actúan, la Partes celebran el presente Contrato por medio del cual el LOCADOR da en LOCACIÓN al LOCATARIO un espacio de [_____] metros cuadrados (____mts²), ubicado en [__]de la Propiedad, cuya ubicación surge del croquis que se adjunta al presente como Anexo A (en adelante denominado el “**Área de Locación**”), para propósitos de construcción, instalación, implementación, modificación, funcionamiento, operación y explotación comercial de equipos de telecomunicaciones, como estructuras de soporte, equipo inalámbrico de comunicaciones, infraestructura celular, antenas, equipos y todos los implementos necesarios (en adelante las “**Estructuras**”), para la operación y funcionamiento de la radio base denominada [_____] , así como para otros fines relacionados con dichos propósitos que el LOCATARIO entienda necesarios, con la ubicación que el LOCATARIO entienda necesaria dentro del Área de Locación, todo lo cual el LOCADOR declara conocer y aceptar. Como se dijo, se adjunta al presente como Anexo “A” el plano del sitio en el que se describe, de manera general, la ubicación del Área de Locación. Este Anexo A forma íntegra el presente contrato. EL LOCADOR declara expresamente que conoce y acepta que el LOCATARIO podrá modificar todo lo relacionado a la estructura de la radio base, incrementando o reubicando sus componentes conforme los avances tecnológicos y las exigencias del organismo regulador del país, en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato. El Área de Locación será utilizada para construir, dar soporte y operar una instalación de Estructuras, incluyendo torres de comunicaciones, antenas, cables y todas las mejoras relacionadas que se necesiten en la actualidad o en el futuro, y la totalidad de las actividades vinculadas con el destino, previstas en la presente cláusula.-

CLAUSULA CUARTA. PLAZO: Las partes convienen que elplazo de este Contrato es de [_____] años contados a partir de la de la firma del presente Contrato, el cual se renovará automáticamente por [_____] períodos adicionales de [_____] años cada uno. (OPCIONAL) salvo que cualquiera de las Partes manifiesten su voluntad en contrario de forma fehaciente con una antelación mínima de noventa días a la fecha de vencimiento del plazo de vigencia del Contrato.-

CLAUSULA QUINTA. PERÍODO DE DILIGENCIA: Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula CUARTA anterior y en los términos del literal c) de la cláusula SEGUNDA. ANTECEDENTES, a partir de la firma del presente Contrato, el LOCATARIO gozará de un periodo de doce (12) meses para efectuar el proceso de análisis de viabilidad del proyecto y de los trámites de permisos relativos a la actividad (en adelante “Periodo de Diligencia”). La debida diligencia son todas las acciones regulatorias, técnicas y legales que realiza el LOCATARIO tendientes a obtener los permisos, autorizaciones y licencias necesarias para dar al Área de Locación el destino acordado, al igual que aprobaciones o permisos de zonificación, permisos de construcción, estudios de suelo, aplicaciones eléctricas, aplicaciones telefónicas, permisos municipales, permisos de las autoridades administrativas ambientales, y otras autorizaciones. En cualquier momento durante el Periodo de Diligencia el LOCATARIO podrá rescindir el presente Contrato notificando fehacientemente al LOCADOR con una antelación mínima de 30 (treinta) días corridos a la fecha de vencimiento del Periodo de Diligencia, sin tener que abonar al LOCADOR indemnización adicional. En este caso, el Locador no tendrá que devolver las sumas abonadas. Las Partes acuerdan que en el evento que los debidos permisos no hayan sido obtenidos por cualquier causa que sea, el citado Periodo de Diligencia se renovara automáticamente por un período de tres (3) meses adicionales. Se deja expresa constancia que el derecho que se pacta en la presente cláusula es sin mengua del derecho establecido a favor del LOCATARIO en el artículo 1221 del CCC. Las Partes entienden que en el evento que el LOCATARIO (i) obtenga todos los debidos permisos y autorizaciones; o (ii) haya vencido el plazo de un año y su correspondiente renovación, si lo hubiera, el Periodo de Diligencia se dará por terminado.-

CLAUSULA SEXTA. DERECHO DE PASO Y PROVISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA: EL LOCADOR otorga al LOCATARIO un derecho de paso a título gratuito (incluyendo a cualquiera de sus sub-locatarios) las veinticuatro (24) horas al día, durante los siete (7) días a la semana, en, sobre, debajo y a través de la Propiedad, para el tránsito de vehículos automotores, acceso vehicular y peatonal e instalación de alambres, cables, antenas y equipo eléctrico de apoyo necesario para la instalación y operación de los equipos de telecomunicaciones del LOCATARIO o cualquiera de sus sub-locatarios ubicados en el Área de Locación. Este derecho incluye, sin limitarse, el acceso al lugar más cercano de servicios telefónicos y eléctricos, así como de personas a pie para la construcción, transporte de equipos, antenas y mantenimiento de las instalaciones para la infraestructura de telecomunicaciones que se construirá en el Área de Locación, como así también, para todos los fines relacionados con el objeto de la actividad del LOCATARIO. Dicho derecho se podrá utilizar para instalar y dotar de servicios públicos, cables aéreos y subterráneos, tuberías y cualquier instalación que sea necesaria para el funcionamiento de los equipos de telecomunicaciones (en adelante el “Derecho de Paso”). Este Derecho de Paso no exclusivo será usado por el LOCATARIO y cualquiera de las personas o empresas autorizadas por él. En situaciones de emergencia, EL LOCATARIO, se comunicará telefónicamente con el LOCADOR al siguiente número de contacto (____). EL LOCATARIO se reserva el derecho de instalar un generador eléctrico que garantice la prestación del servicio de energía eléctrica cuando sea requerido. Si en algún momento el LOCATARIO no pudiese conectar las Estructuras con energía eléctrica de manera independiente debido a demoras o impedimentos de la compañía proveedora de energía eléctrica, el LOCADOR autorizará la conexión de las Estructuras a su propio servicio de energía eléctrica. - El LOCATARIO pagará el consumo correspondiente a las Estructuras. El Derecho de Paso que se otorga a través del presente Contrato hacia el Área de Locación, lo es también para el tránsito y traslado que se requieran para la construcción, transporte de equipos y mantenimiento de las instalaciones que se construirán en el Área de Locación. EL LOCADOR se compromete a otorgar todas las autorizaciones necesarias para el tendido de cables que se requieren para la instalación de las Estructuras.-

CLAUSULA SEPTIMA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES: a) desde la fecha de la firma de este Contrato el LOCATARIO y sus agentes, representantes, empleados, ingenieros, contratistas, proveedores, y todos los terceros autorizados por el LOCATARIO tendrán derecho a: entrar a la Propiedad para inspeccionar, examinar, tomar muestras y llevar a cabo todo tipo de estudio o examen de ingeniería en la misma, incluyendo, pero sin limitarse a: análisis de carga estructural, pruebas de frecuencias de radio, etc.; ingresar el equipo necesario a la Propiedad para llevar a cabo dichas pruebas, investigaciones y actividades similares; solicitar y obtener todas las licencias y permisos requeridos por todas las entidades estatales y municipales y de reglamentación de telecomunicaciones aplicables para el uso propuesto del Área de Locación por parte del LOCATARIO; b) a realizar todos los estudios, trámites y diligencias dentro o fuera de la Propiedad que, en la opinión del LOCATARIO, sean necesarios para determinar la condición física de la Propiedad, todo ello a los fines del cumplimiento del objeto del presente Contrato y en particular al destino que el LOCATARIO le otorgará al Área de Locación. El LOCATARIO y/o sus empleados o las personas que ellos autoricen, mediante cualquier forma de notificación al LOCADOR, tendrán derecho de acceso al Área de Locación y a todas las instalaciones de las Estructuras, las

veinticuatro (24) horas al día, los trescientos sesenta y cinco (365) días del año, para la instalación y el mantenimiento de los cables de servicio, los cables, conductos y tuberías sobre la totalidad de la Propiedad. EL LOCADOR deberá permitir que el personal del LOCATARIO o de las empresas relacionadas con éste, (sus clientes, proveedores contratistas y subcontratistas), tengan acceso con la maquinaria y equipos que sean razonablemente necesarios, con el fin de construir, operar y prestar mantenimiento preventivo y correctivo a las Estructuras y/o al sitio. EL LOCADOR facilitará el acceso al LOCATARIO haciendo entrega de las llaves respectivas y/o cualquier otro medio o elemento que permita el libre acceso al área rentada a las personas que EL LOCATARIO autorice o designe por escrito; c) EL LOCATARIO no pagará expensas ni concepto alguno al que estén obligados los restantes copropietarios y/o inquilinos y/u ocupantes por cualquier título de la Propiedad. Asimismo, el LOCATARIO no abonará expensas, ni ningún cargo ordinario o extraordinario, sanción, impuesto o cualquier concepto que determine cualquier autoridad interna o pública en general, siempre que estos rubros sean ajenos a la actividad del LOCATARIO; d) El LOCADOR será responsable por el pago de todo impuesto que grave la Propiedad. e) El LOCADOR manifiesta y garantiza al LOCATARIO que tiene plenos derechos para suscribir este Contrato de Locación, y que El LOCATARIO gozará de una posesión tranquila y pacífica del Área de Locación durante todo el plazo de duración del Contrato y sus sucesivas prórrogas; siendo responsable El LOCADOR frente al LOCATARIO por cualquier reclamo de terceros f) El LOCATARIO queda expresamente autorizado a realizar los trabajos y adecuaciones necesarias incluyendo la construcción y operación de las Estructuras en el Área de Locación para el objeto al que será destinada. Todas las mejoras del LOCATARIO, incluyendo, entre otras, edificios prefabricados, generadores, cercas, seguirán siendo propiedad del LOCATARIO y tendrá derecho a retirarlas una vez concluido el presente Contrato por cualquier causa que sea (imputable a cualquiera de las Partes). Las Estructuras serán utilizadas para la transmisión, la recepción y el relevo de señales de comunicación, incluyendo, entre otras, señales de frecuencia de radio y otras del espectro radioeléctrico. EL LOCADOR no podrá efectuar mejoras o adecuaciones infraestructurales que afecten los cimientos de la Propiedad sin notificación previa y por escrito al LOCATARIO. g) El LOCADOR se compromete a firmar a pedido del LOCATARIO la totalidad de los documentos necesarios para la obtención de los permisos correspondientes, como así también facilitar al LOCATARIO la aprobación de la documentación técnica, planos de obra, de división en propiedad horizontal, de instalaciones, cálculos, etc. que fueren necesarios y conducentes para obtener las autorizaciones, permisos y habilitaciones que el LOCATARIO necesita para usar el Área Locación conforme el destino acordado; h) El pago de toda contribución, tasa, impuesto, carga, gravamen, etc. sobre la Propiedad, incluyendo el Área de Locación, durante la vigencia de este Contrato, así como cualquier renovación del mismo, serán responsabilidad del LOCADOR; i) En caso de atraso o incumplimiento en el pago de los impuestos por parte del LOCADOR que obstaculice el correcto funcionamiento de las Estructuras o de la obtención de sus permisos, EL LOCATARIO queda autorizado a cancelar los montos correspondientes por cuenta y orden del LOCADOR y deducirlos del pago del monto del canon locativo pactado; j) EL LOCATARIO se obliga a abonar el canon locativo conforme lo establecido en la cláusula correspondiente; k) EL LOCADOR se compromete a cooperar plenamente con El LOCATARIO para obtener los permisos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y para el desarrollo de la actividad del LOCATARIO en el Área de Locación; l) El LOCATARIO pagará todos los servicios públicos relacionados con su actividad que sean suministrados en el Área de Locación y que efectivamente sean consumidos por él; m) El LOCATARIO pagará el importe de impuestos de sellos correspondientes.-

CLAUSULA OCTAVA: CANON LOCATIVO:

El Precio total del canon locativo por la totalidad del plazo del contrato se estipula en la suma de dólares estadounidenses (___) (U\$\$___), sin perjuicio de las retenciones de impuestos requeridas por la ley, más el impuesto al valor agregado (en adelante "IVA"), si aplicare.-

El pago se realizará en Pesos Argentinos tomando en cuenta al tipo de cambio de referencia Comunicación "A" 3500 (mayorista) que publica el Banco Central de la República Argentina el día anterior a la fecha de emisión de la factura.-

Una vez suscripto el contrato de locación e iniciada la construcción, el locatario emitirá la factura correspondiente, al pago del canon locativo total.-

El pago se realizará mediante transferencia bancaria a la cuenta bancaria n° (___) del Banco (___) CBU (___) o que éste le informe al locatario con una antelación de treinta (30) días a la fecha de vencimiento del primer pago que deba abonar el locatario.-

CLAUSULA NOVENA. RESPONSABILIDAD CIVIL DE LAS PARTES: Las Partes acuerdan que El LOCATARIO asume el riesgo de todos los bienes conservados, instalados, almacenados o mantenidos en el Área de Locación, a menos que los daños sean causados por dolo, culpa o negligencia del

LOCADOR o cualquiera de sus agentes, empleados, copropietarios, proveedores, licenciatarios o invitados. El LOCADOR no será responsable por cualquier pérdida de las Estructuras que pudiese ser resultado de terremotos, tornados, rayos, tormentas con viento u otro caso fortuito. Los equipos e instalaciones de propiedad del LOCATARIO se encontrarán asegurados para el evento de cualquier accidente o evento de fuerza mayor o caso fortuito, este seguro cubrirá la responsabilidad civil de daños a terceros, incluido el LOCADOR. Se deja expresa constancia que EL LOCADOR garantiza el no acceso de terceros no autorizados por el LOCATARIO al Área de Locación, puesto que conoce que los equipos de telecomunicaciones instalados y en funcionamiento requieren del manejo de profesionales y expertos que sólo el LOCATARIO está facultado a designar. Por lo que EL LOCADOR se obliga a no permitir el ingreso a terceros no autorizados por el LOCATARIO al Área de Locación ni a las inmediaciones en las cuales se encuentren los equipos de telecomunicaciones y/o las Estructuras. A su vez, el LOCADOR declara que conoce que los servicios que brinda la infraestructura de telecomunicaciones instalada en el Área de Locación son públicos y estratégicos por lo que se compromete a abstenerse de tocar, manipular, acceder y modificar los equipos instalados por EL LOCATARIO, así como de cortar o suspender de cualquier forma el servicio de energía eléctrica. En caso de incumplimiento del presente Contrato por parte del LOCADOR, el valor correspondiente a la indemnización de los daños y perjuicios que dicho incumplimiento le genere al LOCATARIO será la que determine el juez competente.-

CLAUSULA DECIMA. SUBLOCACIONES, Y OTRAS PARTICIPACIONES: EL LOCADOR concede al LOCATARIO el derecho de sub-locar todo o parte de esta locación a un tercero siempre y cuando se respeten los términos y condiciones pactados en el presente contrato por el LOCATARIO. El LOCATARIO puede sub-locar total o parcialmente, sin el previo consentimiento del LOCADOR. Cualquier sublocación será obligatoria y efectiva para ambas partes y respecto del LOCADOR, sus herederos y sucesores.-

CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA. DERECHO DE USO DE ÁREA DE LOCACIÓN: A fin de evitar cualquier tipo de interferencia con servicios que presta el LOCATARIO, (A) EL LOCADOR conviene y acuerda restringir la construcción, instalación u operación en la Propiedad de cualquier instalación de comunicaciones inalámbricas que emita frecuencias de radio, sin el previo consentimiento escrito del LOCATARIO (ni por sí, ni por medio de otros copropietarios de la Propiedad). EL LOCADOR además acuerda no afectar ninguna porción de la Propiedad para la venta o alquiler con fines de instalar y/u operar facilidades de comunicación inalámbrica similares a las que podrá operar el LOCATARIO desde el Área de Locación, sin el previo consentimiento y por escrito del LOCATARIO. (B) EL LOCADOR no usará, ni permitirá que sus locatarios, copropietarios, proveedores, concesionarios, empleados, invitados, ocupantes por cualquier título o agentes usen ninguna porción de la Propiedad en manera alguna, sea comercial, residencial, turística, pública o industrial, que interfiera con las operaciones del LOCATARIO, sus sublocatarios, sus cesionarios y/o sus sucesores. (C) EL LOCADOR, por este medio, reconoce que en el evento de ocurrir cualquier interferencia entre terceros y el LOCATARIO relacionado con el uso del Área de Locación por del LOCATARIO, los derechos éste último amparados por este Contrato tendrán preeminencia y prevalecerán por sobre los derechos del LOCADOR o cualquier otro de sus locatarios, concesionarios, terceros u ocupantes actuales o futuros. (D) EL LOCADOR expresamente reconoce que la interferencia con las operaciones del LOCATARIO causarían a éste un daño irreparable y le otorga la facultad para que, en adición a ejercitar cualquier otro derecho emergente de este Contrato o de la ley aplicable, procure la prohibición inmediata de dicha interferencia. (E) EL LOCADOR no colocará antenas ni construirá edificación alguna que entorpezca o dificulte la visibilidad o transmisión del sitio de telecomunicaciones del LOCATARIO.-

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: (a) El LOCATARIO podrá resolver el presente Contrato, en cualquier momento y a opción suya, previa notificación fehaciente al LOCADOR practicada con, por lo menos, sesenta días de anticipación. (b) El LOCADOR solamente puede dar por resuelto este Contrato, en caso de un incumplimiento del LOCATARIO consistente en falta de pago de la Renta y siempre que tal incumplimiento o falta de pago no fuese subsanado dentro de los sesenta (60) días siguientes de recibida la debida notificación por parte del LOCADOR. En caso de incumplimiento del presente Contrato por parte del LOCADOR, el valor correspondiente a la indemnización de los daños y perjuicios causados al LOCATARIO será la que determine el juez competente. (c) Las partes acuerdan que en el evento de que una expropiación incluya el Área de Locación y/o las Estructuras, este Contrato se dará por resuelto al momento en que el LOCADOR sea notificado del inicio del proceso de expropiación o de la posibilidad cierta de un proceso de expropiación (declaración de utilidad pública por parte del organismo competente). En este caso, El LOCATARIO quedará liberado de las obligaciones asumidas conforme el presente Contrato, sin que EL LOCADOR pueda reclamar suma alguna por concepto de Renta por el resto del plazo, ni indemnización alguna por ningún otro concepto.-

CLAUSULA DECIMA TERCERA. PACTO DE PREFERENCIA: Las Partes acuerdan que el LOCADOR otorga al LOCATARIO un derecho de preferencia para la adquisición de la Propiedad y/o el Área de Locación en los términos de los Arts. 997 y 998 del Código Civil y Comercial de la Nación. Consecuentemente, si en cualquier momento durante el plazo o cualquier prórroga del presente Contrato de Locación, el LOCADOR decidiera transferir y/o recibiera una oferta de buena fe de cualquier tercero (la "Oferta") para celebrar un contrato futuro (incluyendo, pero sin estar limitado, a vender, ceder, transferir, arrendar –para una vez concluido el presente contrato y sus eventuales prórrogas-, enajenar, dar en pago, permutar, aportar a una sociedad y/o transferir a favor de terceros por cualquier título y/o constituir cualquier derecho) sobre la Propiedad o cualquier parte de la misma, el LOCATARIO tendrá derecho a comprar y/o adquirir en las mismas condiciones que le hubieren sido notificadas por el LOCADOR (ya sea por voluntad del LOCADOR o por haber recibido una Oferta). Para ello, el LOCADOR deberá primero notificar fehacientemente por escrito al LOCATARIO con una copia de dicha Oferta antes de que el LOCADOR quede obligado a aceptar la Oferta o con las condiciones en las cuales pretende transferir y/o vender (la "Notificación"). Una vez recibida la Notificación, el LOCATARIO tendrá 20 días para ejercer su derecho de preferencia, contados desde la recepción de la Notificación. En caso de silencio del LOCATARIO, una vez vencido el plazo de 20 días antes indicado, será interpretado como desistimiento de su parte. En tal caso, el LOCADOR podrá suscribir el contrato con el tercero en idénticos términos a los indicados en la Oferta. En caso de modificarse cualquiera de los términos de la Oferta, el LOCADOR estará obligado a otorgar nuevamente el derecho de preferencia al LOCATARIO. Asimismo, en todos los casos, el LOCADOR deberá obtener del o de los eventuales terceros adquirentes la aceptación y asunción expresa de todas las obligaciones a cargo del LOCADOR emergentes del presente Contrato. En caso de ejercicio por parte del LOCATARIO del derecho de preferencia, la escritura traslativa de dominio será otorgada por ante el Escribano que designe el LOCATARIO. Este derecho de preferencia que aquí se establece será de aplicación también en caso de remate público o subasta judicial o cualquier otro procedimiento de ejecución forzada iniciado en contra del LOCADOR.-

CLAUSULA DÉCIMA CUARTA. SANEAMIENTO Y NO PERTURBACIÓN: El LOCADOR garantiza al LOCATARIO el pacífico, total y completo uso y goce del Área de Locación. El LOCADOR no podrá constituir ningún tipo de gravámenes, limitaciones, restricciones, locación, ni otorgar derechos de ningún tipo a favor de terceros sobre el Área de Locación para garantizar obligaciones de cualquier tipo, incluyendo sin limitarse, a hipotecas o fianzas, sin el consentimiento del LOCATARIO, salvo que dicha restricción o gravamen se establezca el conocimiento y respeto de los términos bajo el presente Contrato. El LOCADOR tiene obligación de afrontar y dar solución suficiente a dicha situación, en caso que los derechos del LOCATARIO se vean potencialmente afectados.-

CLAUSULA DECIMA QUINTA: NO PERTURBACIÓN: En el evento que el uso y/o goce del Área de Locación sea perturbado, turbado, o alterado, o de manera alguna se haga inviable total o parcialmente su utilización y destino, y dicha turbación no sea solucionada por el LOCADOR en un periodo de treinta (30) días desde que le fue notificado por el LOCATARIO, este último podrá declarar resuelto el presente Contrato con la obligación del LOCADOR de abonar al LOCATARIO los daños y perjuicios que el LOCATARIO podrá probar en juicio, todo ello en virtud de que el LOCADOR reconoce que LOCATARIO desarrolla actividades comerciales en el Área de Locación, y que la perturbación genera un perjuicio significativo, que puede conllevar, incumplimientos de contratos celebrados con terceros por el LOCATARIO (incluyendo sanciones y multas).-

CLAUSULA DECIMA SEXTA. DECLARACION DEL LOCADOR EN MATERIA AMBIENTAL:

El LOCADOR declara que, a la fecha (y continuará durante toda la vigencia del presente Contrato), la Propiedad se encuentra en pleno cumplimiento de todas las normas ambientales vigentes y que no contiene, de forma alguna, ningún tipo de material peligroso o pasivo ambiental en, dentro, sobre o debajo de la Propiedad. El LOCADOR llevará a cabo todas y cada una de las acciones necesarias para remediar en el supuesto de cualquier tipo de violación o incumplimiento de las normas ambientales, exista o no resolución u orden de autoridad competente sobre dicha violación y/o incumplimiento. El LOCADOR llevará a cabo de manera pronta e inmediata, todas las acciones necesarias para resolver y remediar cualquier contingencia que surja durante la vigencia del presente Contrato y/o sus prórrogas o renovaciones y que esté relacionada con problemas ambientales, de salud y seguridad ambiental que afecten a la Propiedad. Si el LOCADOR no atiende de manera pronta e inmediata la cesación de la violación de las normas ambientales y/o contingencia ambiental, de salud y seguridad ambiental que afecte la Propiedad, y esta situación resulte en perturbación y/o turbación del uso y/o goce del Área de Locación para el LOCATARIO, sin que dicha situación sea atendida por el LOCADOR dentro de un periodo de 30 días calendario a partir de la notificación del LOCATARIO al LOCADOR, el

LOCATARIO estará facultado para llevar a cabo dichas acciones con todas las facultades que la ley le otorga, a costa y cargo del LOCADOR o podrá dar por resuelto el presente contrato y exigir el pago por parte del LOCADOR de los daños y perjuicios que su accionar le provoque.-

CLAUSULA DÉCIMA SEPTIMA. LEY APLICABLE Y RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:

La legislación aplicable es la de la República de Argentina. Las partes convienen que toda controversia que se derive de este contrato o que guarde relación con éste, se someterá a la decisión de los Tribunales Ordinarios con asiento en la Ciudad de Corrientes, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiese corresponderles

CLAUSULA DECIMA OCTAVA. NOTIFICACIONES: Todas las notificaciones, demandas, solicitudes, consentimientos, aprobaciones y otros instrumentos que deban o puedan ser dados de conformidad con este Contrato se harán por escrito, firmados por la parte que dé notificación ya sea por sí o por agente o apoderado suyo, y se considerará que surten efectos con su entrega, si fuesen entregados con constancia de recepción, incluyendo, entre otros, cartas documento, la entrega por correo registrado o certificado y dirigidos de la siguiente manera:

AL LOCADOR: [_____].

AL LOCATARIO: Av. del Libertador 6680, piso 10 (C1428ARW) Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Republica de Argentina

El presente Contrato se firma en _____ a los _____ (____) del mes de _____ de 2016, en tres (3) ejemplares originales del mismo tenor, uno para cada parte firmante, con igual valor probatorio cada uno.-