MUNICIPALIDAD DE ARRECIFES
MESA DE ENTRADA
27 ABR 2026
Exp. 267097 Letra 7/18

ARRECIFES
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ARRECIFES
Ricardo Gutiérrez 803 - (2740) Arrecifes (BAI) - secretariahcdarrecifes@gmail.com

Expediente	12.342/26
Ordenanza	3.815/26
Sesión	5° Ordinaria
Fecha	22/04/2026

ORDENANZA Nro. 3.815 :

VISTO:

El CONTRATO DE LOCACIÓN celebrado entre la Municipalidad de Arrecifes, representada por el Intendente Municipal, Juan Fernando BOUVIER, D.N.I. Nro. 24.206.960 y la Secretaria de Gobierno Sra. María Julia MARINCOVICH, D.N.I. Nro. 25.731.739, y SITIOS ARGENTINA S.A., CUIT N° 30-71122513-3, y;

CONSIDERANDO:

Que, a través del mismo la Municipalidad de Arrecifes, da en locación un espacio dentro del inmueble de su propiedad sito en calle Ex Ruta Nacional N° 8 – Km. 177,5, de la localidad de Arrecifes, identificado con Nomenclatura Catastral: Circ. II, Secc. B, Chacra 80, Parcela 20 B, Partida Inmobiliaria 13.718, Inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo Matricula N° 9496 (Partido de Arrecifes) con una superficie total de 22.417 m2, y una superficie afectada a la locación de 225 m2, para la instalación de equipos y estructuras soportes de antenas y sus respectivos anclajes, en los términos que ilustran las cláusulas del contrato que se acompaña, formando parte integrante de la presente ordenanza.

Que, se hace necesario su convalidación por parte del Honorable Concejo Deliberante.

Que, a tales fines, debe dictarse la norma pertinente.

El Honorable Concejo Deliberante de Arrecifes, aprueba por unanimidad, en general y en particular la siguiente:

ORDENANZA :

Artículo 1°: Convalídese el CONTRATO DE LOCACIÓN celebrado entre la Municipalidad de Arrecifes, representada por el Intendente Municipal, Juan Fernando BOUVIER, D.N.I. Nro. 24.206.960 y la Secretaria de Gobierno Sra. María Julia MARINCOVICH, D.N.I. Nro. 25.731.739, y SITIOS ARGENTINA S.A., CUIT N° 30-71122513-3, por medio del cual la Municipalidad de Arrecifes, da en locación un espacio dentro del inmueble de su propiedad sito en calle Ex Ruta Nacional N° 8 – Km. 177,5, de la localidad de Arrecifes, identificado con Nomenclatura Catastral: Circ. II, Secc. B, Chacra 80, Parcela 20 B, Partida Inmobiliaria 13.718, Inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo Matricula N° 9496 (Partido de Arrecifes) con una superficie total de 22.417 m2, y una superficie afectada a la locación de 225 m2, para la instalación de equipos y estructuras soportes de antenas y sus respectivos anclajes, en los términos

que ilustran las cláusulas del contrato, que se adjunta como **ANEXO**, formando parte integrante de la presente ordenanza.

Artículo 2°: Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ARRECIFES EN LA 5° SESIÓN ORDINARIA, CELEBRADA EL DÍA VEINTIDOS DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTISEIS.-

Arrecifes, 23 de abril de 2026.-

A SUS EFECTOS SE SUSCRIBEN EN EL LUGAR Y FECHA ANTES INDICADO, TRES EJEMPLARES DE UN MISMO TENOR.-

FABIAN CESAR REYNA
Secretario
Honorable Concejo Deliberante

Lic. GUSTAVO JAVIER PICOY
Presidente
Honorable Concejo Deliberante

"2026 – Año de los Derechos Humanos por la Memoria, la Verdad y la Justicia, a 50 años de la última dictadura cívico-militar." – **Decreto Nro. 949/26**

(Expediente Nro. 12.342/26- Ordenanza Nro. 3.815/26):

A N E X O :

4

CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre la **MUNICIPALIDAD DE ARRECIFES, CUIT N° 30-99900469-1**, con domicilio en calle Ricardo Guitierrez N° 730, de la localidad de Arrecifes, provincia de Buenos Aires, en su carácter de Propietaria, conforme surge del Informe de Dominio, que en copia se agrega como parte integrante del presente, representada en este acto por el Sr. Juan Fernando Bouvier, DNI: 24.206.960, y la Sra. María Julia Marincovich, DNI: 25.731.739, en su carácter de Intendente y Secretaria de Gobierno, conforme surge del Acta/Diploma/Decreto, que en copia certificada se agrega como parte integrante del presente, (en adelante, el **"LOCADOR"**), por una parte, y por la otra parte, **SITIOS ARGENTINA S.A., CUIT N° 30-71122513-3**, con domicilio en Av. Leandro N. Alem N° 538, Piso 23, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por su apoderado, quien firma al pie, con facultades suficientes conforme surgen del poder cuya copia se agrega como parte integrante del presente (en adelante, el **"LOCATARIO"**), denominados en conjunto **LAS PARTES**.

CONSIDERANDO:

I. Que el LOCADOR es propietario del INMUEBLE objeto del presente contrato y cuenta con capacidad jurídica suficiente para contratar y obligarse en los términos del presente contrato.

II. Que el LOCATARIO es una sociedad anónima, debidamente constituida y registrada conforme las normas de la República Argentina, cuya actividad principal consiste en la construcción, explotación y administración de sitios de telecomunicaciones. Dicha actividad requiere la instalación de estructuras soporte de antenas y de equipos pertenecientes a terceros, destinados principalmente a la prestación de servicios de telecomunicaciones. En razón de las obligaciones asumidas frente a dichos terceros y las inversiones que implica el cumplimiento de los compromisos asumidos con las empresas prestadoras de dichos servicios, el plazo de la locación reviste carácter esencial para el LOCATARIO, conforme lo dispuesto por el artículo 1011 del Código Civil y Comercial de la República Argentina.

III. Que el LOCADOR desea dar en locación al LOCATARIO los ESPACIOS que se describirán a continuación, y que el LOCATARIO acepta dicha locación a los fines del cumplimiento de su objeto social, de acuerdo con los términos y condiciones que se definen en las cláusulas a continuación:

PRIMERA: OBJETO

1.1. Por el presente, el LOCADOR da en locación al LOCATARIO, un espacio dentro del inmueble de su propiedad sito en calle Ex Ruta Nacional N° 8 - Km 177,5, de la localidad de Arrecifes, provincia de Buenos Aires, identificado con Nomenclatura Catastral: Circunscripción 2, Sección B, Chacra 80, Parcela 20 B, Partida Inmobiliaria 13.718, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo la Matrícula N° 9496 (Partido de Arrecifes) con una superficie total de 22.417 m2, y una superficie afectada a la locación de 225 m2 (en adelante, el **"INMUEBLE"**), los siguientes espacios (en adelante, los **"ESPACIOS"**):

- Espacio de 15 metros por 15 metros para la instalación de equipos y estructuras soporte de antenas y sus respectivos anclajes.
- Espacio que resulte necesario para la colocación de bandejas porta cables.
- Espacio para perfiles metálicos de la banquina de equipos.
- Espacio para acometida de energía eléctrica desde el medidor hasta los equipos.
- Espacio para acometida de fibra óptica desde la vereda hasta los equipos.
- Espacio para acometida de puesta a tierra de la instalación.
- Espacio necesario para medidor de energía independiente donde lo indique la empresa prestadora del servicio.
- Espacio en el frente para colocar una bornera para grupo móvil en el pilar de acometida.

1.2. La presente LOCACIÓN incluye el derecho de paso y/o servidumbre que resulte necesaria desde la calle hasta los ESPACIOS.

1.3. El LOCADOR autoriza al LOCATARIO a llevar a cabo la acometida de fibra óptica y el tendido de cables, entre otras instalaciones que resulten necesarias para los fines relacionados con el objeto comercial del LOCATARIO,

María Angeles Lembo
Escribana

CERTIFICACION EN FOLIO DAA037026830
Arrecifes 11/03/2026

Scanned with CamScanner

en forma aérea o subterránea, por fuera de los ESPACIOS locados, en caso de resultar necesario, y en los mismos términos y condiciones de la cláusula cuarta.

1.4. En caso de ser necesario para LOCATARIO, el LOCADOR autoriza a este último a utilizar el ESPACIO locado con una variación de hasta un 20% de la superficie definida en el presente CONTRATO, para la ubicación o coubicación de las estructuras y equipos mencionados precedentemente, en la forma que considere pertinente y bajo los mismos términos y condiciones previstos en la cláusula cuarta.

1.5. Se acompaña como **"ANEXO I"** y **"ANEXO II"**, los croquis de los ESPACIOS. El LOCADOR declara expresamente que conoce y acepta que estos anexos podrán estar sujetos a modificaciones, incrementando o reubicando sus componentes conforme los avances tecnológicos y las exigencias del organismo regulador de la actividad de las operadoras de telecomunicaciones, en cualquier momento durante la vigencia del presente CONTRATO.

SEGUNDA: VIGENCIA

El plazo de vigencia del presente CONTRATO se establece en **DIEZ (10) años**, contados a partir del día 10 de Julio de 2026, por lo que, salvo que el LOCATARIO haga uso del derecho de opción de prórroga previsto en la cláusula DÉCIMA TERCERA, la vigencia del CONTRATO vencerá el día 09 de Julio de 2036 ello sin perjuicio de lo manifestado en la cláusula DÉCIMA.

TERCERA: GARANTIAS

3.1. El LOCADOR garantiza al LOCATARIO el pleno y pacífico uso y goce de los ESPACIOS, asumiendo bajo su responsabilidad, costa y cargo las obligaciones que legalmente le son exigibles para dar cumplimiento en debido tiempo y forma con el objeto y la finalidad previstos en el presente CONTRATO.

3.2. El LOCADOR garantiza que los ESPACIOS objeto del presente CONTRATO son de su propiedad y, por ende, no afecta derecho alguno de propiedad, posesión o tenencia de terceros. Asimismo, asume toda responsabilidad y garantiza al LOCATARIO mantenerlo íntegramente indemne frente a todo reclamo, de cualquier índole, que pueda provenir de terceros relacionados con la propiedad del INMUEBLE y/o de los ESPACIOS.

Sin perjuicio de lo dispuesto, y en cualquier caso que algún tercero alegare un mejor derecho sobre el INMUEBLE o los ESPACIOS, el LOCATARIO estará facultado para rescindir el contrato con derecho a exigir la devolución de las sumas abonadas con más la correspondiente indemnización por los daños y perjuicios directos e indirectos ocasionados por el LOCADOR.

3.3. El LOCADOR declara y garantiza al LOCATARIO que, al día de la fecha, ni el INMUEBLE ni los ESPACIOS se encuentran gravados con derechos reales ni afectados por medida cautelar alguna y que no se encuentra inhibido o, de cualquier otra forma, condicionado o limitado para la libre disponibilidad y administración de sus bienes y el cumplimiento de sus obligaciones con los alcances previstos en el presente CONTRATO y que, de producirse alguna de tales circunstancias en el futuro comunicará por medio fehaciente la novedad al LOCATARIO dentro de las veinticuatro (24) horas posteriores a que el LOCADOR tomare conocimiento de la traba de alguna medida cautelar sobre el inmueble o los ESPACIOS.

3.4. El LOCADOR garantiza al LOCATARIO y al personal autorizado de las compañías con las que el LOCATARIO se vincule contractualmente, el ingreso irrestricto y permanente a los ESPACIOS desde la calle, durante las veinticuatro (24) horas del día, los trescientos sesenta y cinco (365) días del año. En caso de ser necesario el LOCATARIO enviará al LOCADOR copias de las ART correspondientes al personal designado para realizar las tareas de instalación y mantenimiento que demande el equipamiento instalado.

3.5. En atención a la importancia que reviste el mantenimiento correctivo y preventivo para mantener activo el servicio prestado a terceros y la seguridad de las personas y bienes comprometidos, el LOCADOR se obliga a no impedir, obstaculizar ni demorar de ningún modo, y bajo ninguna circunstancia, el acceso al personal autorizado del LOCATARIO (ya sea propio o subcontratado) a los ESPACIOS arrendados conforme lo previsto en el apartado 3.4. precedente.

Scanned with CamScanner

3.6. El LOCADOR se abstendrá de intervenir de modo alguno las fuentes de alimentación eléctrica y/o cualquier otro objeto que pudiera afectar el normal funcionamiento de los equipos instalados en los ESPACIOS arrendados, reconociendo que la falta de mantenimiento de los mismos o la interrupción del suministro eléctrico afecta a terceros usuarios del servicio prestado por el LOCATARIO y le causará graves perjuicios económicos. En ese sentido, el LOCADOR reconoce y acepta que la interrupción del normal funcionamiento del servicio de comunicaciones constituye el delito previsto por los art. 194, 197 y concordantes del Código Penal Argentino, por lo que deberá abstenerse de interrumpirlo.

3.7. El LOCADOR se obliga a no instalar, ni permitir que terceros instalen en el INMUEBLE equipamiento radiofrecuente o de cualquier otra naturaleza que pudiera generar interferencias con la actividad comercial del LOCATARIO. A tal fin, el LOCADOR no podrá ceder a terceros ningún otro espacio dentro del INMUEBLE para el desarrollo de actividades vinculadas, directa o indirectamente, a servicios de telecomunicaciones.

En caso de incumplimiento de lo anterior, el LOCADOR será responsable por los daños y perjuicios, directos e indirectos, que se deriven de su accionar.

Asimismo, el LOCADOR se compromete a no realizar, ni permitir que se realicen en los ESPACIOS y/o en el INMUEBLE, modificaciones, adecuaciones u obras que puedan afectar las instalaciones del LOCATARIO o interferir con el normal desarrollo de su actividad.

3.8. En caso de incumplimiento por parte del LOCADOR de las obligaciones previstas en la presente cláusula y/o de cualquier otra obligación asumida en el marco del presente contrato, las partes acuerdan una cláusula penal automática, de aplicación diaria, equivalente al uno por ciento (1%) del valor anual actualizado previsto en la cláusula cuarta, a favor del LOCATARIO.

El LOCATARIO quedará, además, facultado para resolver el CONTRATO por exclusiva culpa del LOCADOR, sin perjuicio del derecho a reclamar los daños y perjuicios directos e indirectos que dicho accionar le ocasione.

Asimismo, en caso de resultar aplicable la penalidad aquí establecida, el LOCADOR autoriza expresamente al LOCATARIO a descontar el monto correspondiente de cualquier saldo pendiente de pago a favor del LOCADOR, en concepto de cánones locativos.

CUARTA: CANON

En concepto de contraprestación única y total, el LOCATARIO se obliga a abonar al LOCADOR la suma de PESOS QUINIENTOS MIL CON 00/100 ($ 500.000,00.-) mensuales, es decir, la suma de PESOS SEIS MILLONES CON 00/100 ($ 6.000.000,00.-) anuales.

QUINTA: FORMA DE PAGO

5.1. El canon indicado en la cláusula anterior se establece en períodos mensuales, no obstante, LAS PARTES acuerdan el siguiente esquema de pagos:

Los primeros Doce (12) meses de vigencia del CONTRATO, serán abonados en un pago único, total y adelantado dentro de los siguientes treinta (30) días de suscripto el presente contrato.

A partir del segundo año de vigencia del CONTRATO, el canon locativo será abonado mensualmente, entre el día 01 y el 30 de cada período mensual.

Lo anterior, salvo omisión del LOCADOR en la carga de la correspondiente factura confeccionada de acuerdo con la legislación vigente en el portal de gestión de pagos del LOCATARIO. El plazo para el pago sólo se reanudará una vez que el LOCATARIO reciba la factura en el portal de gestión de pagos, venciendo una vez transcurridos treinta (30) días desde su recepción.

Scanned with CamScanner

A los fines del pago del canon locativo correspondiente al primer mes del segundo año de vigencia (Mes 13), el canon mensual será ajustado utilizando como parámetro de ajuste la variación de los últimos Quince (15) meses en el Índice del Costo de la Construcción (ICC) a nivel general publicado por el INDEC.

A partir del mes Catorce (14) de vigencia, el canon será ajustado mensualmente utilizando como parámetro de ajuste la variación del último mes en el Índice del Costo de la Construcción (ICC) a nivel general publicado por el INDEC.

A los fines del cálculo correspondiente, se utilizará el último índice publicado al día primero de cada período mensual.

5.2. A los efectos del pago LAS PARTES acuerdan que será obligación inexcusable del LOCADOR generar un usuario en el portal de gestión de pagos del LOCATARIO (https://sitesar.portalp2p.com o el que el LOCATARIO informe de tiempo en tiempo) y cargar las facturas confeccionadas de acuerdo con la legislación vigente que resulten corresponder.

La mora en la carga de la factura por parte del LOCADOR no hará incurrir en mora al LOCATARIO para el pago del canon locativo (arts. 886, 1031, 1083, 1086, 1087 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación). En este supuesto, y hasta tanto el LOCADOR no diere cumplimiento a su obligación tributaria, el CONTRATO continuara ejecutándose de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en el presente instrumento.

5.3. El LOCATARIO abonará la suma establecida en la cláusula cuarta mediante transferencia bancaria. Se tomará como fecha de pago las veinticuatro (24) horas posteriores a la fecha de realización de la transferencia.

5.4. Vencido el plazo estipulado para el pago del canon, el LOCADOR deberá intimar por medio fehaciente al LOCATARIO, para que éste cumpla con el pago del alquiler dentro del plazo de treinta (30) días de recibida la pertinente notificación.

5.5. Vencido el plazo estipulado en la cláusula 5.4., se devengará a favor del LOCADOR un interés moratorio equivalente a una vez la tasa activa del Banco de la Nación Argentina para descuento de documentos comerciales a treinta (30) días sobre los importes adeudados.

5.6. A los efectos de la emisión del pago del canon, el LOCADOR se obliga a entregar al LOCATARIO, al momento de la firma del presente instrumento, la documentación impositiva y contable actualizada que sea aplicable a su situación, conforme a su situación impositiva se adicionará al canon locativo los impuestos que pudieran corresponder y que resulten a cargo del LOCATARIO conforme a la legislación vigente. Deberá asimismo completar y suscribir el "Alta de Proveedores", con firma certificada por escribano público, y hacer entrega de la constancia de CBU y cualquier otra documentación que fuera necesaria para que el LOCATARIO pueda efectuar el pago de acuerdo con las normas impositivas y contables vigentes.

En caso de incumplimiento por parte del LOCADOR de la obligación precedentemente indicada, el plazo para el pago del canon se prorrogará por la misma cantidad de días de demora en que incurra el LOCADOR en el envío de la mencionada documentación, como así también en las facturas que deba remitir al LOCATARIO para que éste cumpla, en tiempo y forma, con la obligación a su cargo.

El LOCADOR se obliga a mantener actualizada la documentación mencionada en los párrafos precedentes y a comunicar de manera fehaciente al LOCATARIO cualquier cambio relacionado a su situación impositiva, fiscal o bancaria en un plazo de cinco (5) días hábiles de acontecido el cambio.

SEXTA: IMPUESTOS, TASAS Y SERVICIOS - EXPENSAS

El LOCADOR será responsable, a su cuenta y cargo, del pago de los impuestos, tasas y contribuciones municipales, provinciales y/o nacionales que se apliquen al INMUEBLE y/o a los ESPACIOS, así como por el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias correspondientes a los mismos. El LOCATARIO será responsable únicamente del pago de los servicios que él mismo decida instalar en los ESPACIOS y de cualquier impuesto, tasa o

Scanned with CamScanner

DÉCIMA: ENTREGA Y DEVOLUCIÓN DE LOS ESPACIOS

El LOCADOR entrega en este acto al LOCATARIO los ESPACIOS desocupados en el estado en que se encuentran, siendo responsabilidad del LOCATARIO restituir los mismos una vez finalizado el CONTRATO en adecuado estado de conservación, teniendo en cuenta el desgaste natural producido por el uso y el transcurso del tiempo.

El LOCATARIO se obliga a retirar todo lo instalado en los ESPACIOS locados, dejándolos en su estado original, salvo convenio en contrario. Sin perjuicio de lo anterior, LAS PARTES acuerdan que las fundaciones y/o pilotes de cimentación profunda serán extraídos únicamente hasta una profundidad de cincuenta centímetros (50 cm), quedando el resto en el INMUEBLE. A tal efecto, el LOCADOR garantiza al LOCATARIO la facultad de continuar, a elección de este último, con la tenencia y uso de los ESPACIOS locados de la forma prevista en el CONTRATO, por un plazo adicional de un año, contado a partir del día del vencimiento del plazo acordado en la cláusula segunda del presente instrumento o terminación del CONTRATO por rescisión o resolución del mismo por cualquiera de los motivos aquí establecidos. El LOCADOR concede este plazo al solo efecto de que el LOCATARIO pueda libremente planificar y ejecutar el retiro de todos los equipos de su propiedad que se encuentren instalados en los ESPACIOS al momento de terminación del CONTRATO. Por el período anual adicional pactado en la presente cláusula, el LOCATARIO abonará al LOCADOR el canon locativo conforme a lo estipulado en las cláusulas CUARTA y QUINTA, en caso de corresponder.

En ocasión de la restitución de los ESPACIOS locados, y no más allá del plazo de cinco (5) días hábiles y contados a partir de la desocupación de los ESPACIOS, LAS PARTES labrarán un Acta de Restitución y Recepción con firmas certificadas por escribano público.

En el supuesto que el LOCADOR se negare injustificadamente a suscribir el Acta de Restitución y Recepción, el LOCATARIO cumplirá con dicha obligación mediante medio fehaciente, notificando la situación al domicilio especial fijado en este CONTRATO.

DÉCIMA PRIMERA: CESIÓN - SUBLOCACIÓN

El LOCADOR manifiesta tener pleno conocimiento de que la actividad principal del LOCATARIO es la compartición de uso de infraestructura pasiva de sitios de telecomunicaciones. En consecuencia, el LOCADOR autoriza en forma expresa, incondicional e irrevocable al LOCATARIO a ceder, total o parcialmente, el presente CONTRATO y a sublocar, total o parcialmente, o de cualquier otra forma transferir el uso y goce de los ESPACIOS a terceros o cualquier sociedad controlante, controlada, vinculada (conforme se define en la Ley General de Sociedades Nº 19.550), sujeta a control común con el LOCATARIO o bien perteneciente al mismo grupo económico de este último.

El LOCATARIO se obliga a notificar por escrito al LOCADOR en caso de tratarse de una cesión del CONTRATO, en cuyo caso el cesionario (nuevo LOCATARIO) será responsable frente al LOCADOR de las obligaciones asumidas por el LOCATARIO en el presente CONTRATO, liberándose este último de toda responsabilidad, salvo que se hubiere estipulado lo contrario entre cedente y cesionario en el contrato correspondiente, y así fuera notificado al LOCADOR. No será necesaria notificación ni aviso alguno cuando se trate de una sublocación o transferencia de uso y goce de los ESPACIOS, en cuyo supuesto el LOCATARIO continuará obligado frente al LOCADOR. Una vez notificada la cesión, la misma surtirá pleno efecto no pudiendo el LOCADOR manifestar ningún tipo de oposición.

DÉCIMA SEGUNDA: RESCISIÓN ANTICIPADA

El LOCATARIO y el LOCADOR convienen que sólo el LOCATARIO podrá rescindir el presente CONTRATO, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al LOCADOR con una antelación mínima de quince (15) días a la fecha en que reintegrará los ESPACIOS.

Asimismo, el LOCATARIO manifiesta que, en caso de darse el supuesto antes mencionado, el LOCADOR no deberá restituir suma alguna por el precio de los cánones recibidos por adelantado, correspondientes tanto a períodos devengados como a períodos no vencidos, quedando dichos importes a favor del LOCADOR como indemnización por la rescisión anticipada, indemnización por cualquier tipo de daño y perjuicio producido, gastos de

Scanned with CamScanner

contribución que sea de aplicación a su actividad. La responsabilidad por el pago de impuesto, tasa, contribución y/o servicio que, en el futuro, sea de aplicación y tenga efectos sobre el presente, dependerá del hecho imponible, de modo que, si aquellos gravaran la propiedad de los ESPACIOS o del INMUEBLE, la misma deberá ser asumida por el LOCADOR, mientras que, si gravaran el uso y goce de los ESPACIOS, estarán bajo la responsabilidad del LOCATARIO.

SÉPTIMA: INSTALACIONES

El LOCATARIO tendrá derecho a realizar en los ESPACIOS, a su costo y cargo, todas las instalaciones y construcciones que, a su exclusivo arbitrio y criterio, considere conveniente, sin que ello implique una modificación en el canon ni en las demás condiciones previstas en el presente CONTRATO, ni otorgue derecho al LOCADOR a compensación ni indemnización alguna. Finalizada la vigencia del presente CONTRATO, las instalaciones y mejoras realizadas en los ESPACIOS podrán ser retiradas por el LOCATARIO.

OCTAVA: DESTINO

Los ESPACIOS serán destinados por el LOCATARIO para la instalación de la infraestructura pasiva necesaria para la puesta en funcionamiento de un sitio de telecomunicaciones, el cual será explotado por el LOCATARIO mediante el otorgamiento de acceso y uso compartido de la infraestructura pasiva instalada y de los ESPACIOS, principalmente, pero no de forma excluyente, a licenciatarios de telecomunicaciones, quienes brindan servicios de telecomunicaciones, entre los que se encuentran, a modo meramente enunciativo, los siguientes: el servicio de telefonia móvil, servicio de comunicaciones personales, y cualquier otro servicio de telecomunicaciones (en el sentido más amplio), cualquiera sea la tecnología utilizada al efecto.

A tal fin, el LOCATARIO podrá realizar en los ESPACIOS, en cualquier momento durante la vigencia del presente CONTRATO, las adecuaciones que estime necesarias, así como construir, instalar y operar las estructuras de soporte de antenas, antenas, cables y demás equipos que, a criterio del LOCATARIO, sean necesarios para el destino indicado precedentemente.

El LOCADOR expresamente autoriza en este acto al LOCATARIO a efectuar todo tipo de trabajos y a instalar en los ESPACIOS los equipos, torres, antenas, cables y demás elementos que el LOCATARIO considere necesarios para el cumplimiento de sus actividades.

El LOCATARIO tendrá derecho a modificar, ampliar o disminuir las instalaciones, equipos y demás sistemas de telecomunicaciones, cuya instalación y/o construcción se realice en los ESPACIOS locados a los fines precedentemente previstos, sin necesidad de notificación ni autorización alguna, y sin que ello implique modificar los términos y condiciones del presente CONTRATO ni otorgue derecho al LOCADOR a reclamo ni compensación alguna.

NOVENA: HABILITACIONES

Corre por cuenta del LOCATARIO gestionar las habilitaciones, permisos y/o autorizaciones que fueran requeridas por la legislación vigente para el desarrollo de sus propias actividades, sin que ello implique una obligación a los fines de este CONTRATO.

El LOCADOR se obliga a entregar al LOCATARIO, o a quien éste designe, toda la documentación referente al INMUEBLE y/o a los ESPACIOS para gestionar las habilitaciones, permisos y/o autorizaciones que fueren necesarias. LAS PARTES manifiestan que en ningún caso se podrá interpretar que la falta de habilitación, permiso y/o autorización, ni la omisión por parte del LOCATARIO de solicitar los mismos, implicará ni podrá ser interpretado como un incumplimiento al presente CONTRATO, motivo por el cual, el LOCADOR no tendrá derecho a reclamar ni exigir al LOCATARIO el inicio ni la demostración de los trámites pertinentes. Sin perjuicio de ello, el LOCATARIO se obliga a mantener indemne al LOCADOR frente a los reclamos, multas y consecuencias que este último pudiera sufrir únicamente por causas relacionadas directamente con la actividad a desarrollar por el LOCATARIO en los ESPACIOS.

Scanned with CamScanner

garantiza al LOCATARIO mantenerlo indemne frente a todo reclamo, de cualquier índole, que pueda provenir de terceros relacionados con la propiedad del INMUEBLE y/o los ESPACIOS, en virtud de lo dispuesto en la cláusula tercera del presente.

DÉCIMA SEXTA: VENTA DEL INMUEBLE - DERECHO DE PREFERENCIA - CESIÓN

16.1. El LOCATARIO gozará de un derecho de preferencia en caso de que el LOCADOR decidiera vender, enajenar y/o transmitir, total o parcialmente, la propiedad del inmueble objeto del presente CONTRATO, durante su vigencia.

En tal supuesto, se aplicarán las siguientes disposiciones:

I. Si el LOCADOR deseara transferir el dominio del inmueble, o bien recibiera una oferta concreta para ello, deberá comunicarlo fehacientemente y por escrito al LOCATARIO, detallando el nombre o razón social del potencial adquirente, el precio propuesto y las condiciones de la operación.

II. El LOCATARIO tendrá derecho preferente para adquirir el inmueble, total o parcialmente, en igualdad de condiciones que las ofrecidas por el tercero. Para ello, deberá manifestar su voluntad de ejercer dicho derecho, igualando el precio y aceptando los términos comunicados.

III. El LOCATARIO deberá responder dicha notificación dentro de un plazo máximo de treinta (30) días corridos contados desde la fecha de recepción de la comunicación. La falta de manifestación expresa dentro de dicho plazo implicará la renuncia al ejercicio del derecho de preferencia, quedando el LOCADOR facultado a concretar la transferencia con el tercero en las mismas condiciones informadas.

IV. En caso de que el LOCATARIO no ejerza el derecho de preferencia, la eventual transferencia de dominio no afectará la continuidad del presente CONTRATO, el cual se mantendrá plenamente vigente y oponible al adquirente.

V. Si el LOCADOR realizara la transferencia del inmueble sin respetar el procedimiento previsto en esta cláusula, deberá abonar al LOCATARIO una penalidad equivalente al doble del monto total abonado en concepto de alquiler hasta la fecha de la transferencia, sin perjuicio de otros daños que pudieren corresponder.

VI. En caso de que el LOCATARIO no hiciera uso del derecho de preferencia, el LOCADOR se obliga a garantizar la continuidad del presente contrato en todos sus términos y condiciones.

En cualquier supuesto que implique un cambio de titularidad del inmueble objeto del presente CONTRATO, el LOCADOR se obliga expresamente a informar al adquirente la existencia de este CONTRATO, haciendo constar que el nuevo propietario deberá respetar íntegramente su vigencia y condiciones, asumiendo todas las obligaciones contractuales asumidas por el LOCADOR. Como consecuencia de la transferencia del inmueble, la posición contractual del LOCADOR quedará cedida en su totalidad a favor del adquirente, quien asumirá plenamente todos los derechos y obligaciones emergentes del presente CONTRATO.

Asimismo, el LOCADOR deberá notificar en forma fehaciente al LOCATARIO la transferencia del dominio dentro del plazo de cinco (5) días contados desde la fecha de su perfeccionamiento, acompañando, en su oportunidad, una copia certificada de la escritura traslativa de dominio y un informe de dominio expedido por el Registro de la Propiedad correspondiente, donde conste la inscripción registral de dicha transferencia.

16.2. El LOCADOR no podrá ceder ni transferir los derechos y obligaciones emergentes del presente CONTRATO sin el previo consentimiento por escrito del LOCATARIO.

DÉCIMA SÉPTIMA: CONFIDENCIALIDAD

17.1. El LOCADOR se obliga a no divulgar, utilizar, publicar o de cualquier otra forma proporcionar a terceros información relacionada, concerniente o derivada de las actividades del LOCATARIO. El LOCADOR no divulgará información Confidencial a terceras personas o entidades, o usará dicha información Confidencial para propósitos distintos a los aquí contemplados.

Scanned with CamScanner

mantenimiento efectuados en el inmueble, así como toda suma resultante en concepto de ajuste, intereses, multas y cualquier otra suma que resulte del citado CONTRATO, sin que el LOCADOR pueda reclamar suma adicional alguna ni ejercer acción judicial o extrajudicial derivada de lo anterior.

En caso de que la rescisión se origine por un hecho imputable al LOCADOR, caso fortuito, fuerza mayor o por culpa de un tercero por el cual el LOCATARIO no deba responder, el LOCADOR se obliga a devolver al LOCATARIO dentro del plazo de treinta (30) días de operada la rescisión, todas las sumas que hubiera percibido por adelantado por los meses no devengados desde la fecha de incumplimiento hasta la finalización de la relación locativa indicada en la cláusula segunda del presente CONTRATO, debidamente actualizadas a la fecha de su efectiva restitución.

En los supuestos de rescisión a que refiere esta cláusula, LAS PARTES labrarán un Acta de Restitución y Recepción, con firmas certificadas por escribano público. En el supuesto que el LOCADOR se negare injustificadamente a suscribir dicha acta, el LOCATARIO cumplirá con dicha obligación mediante medio fehaciente, notificando tal circunstancia al domicilio especial fijado en este CONTRATO.

DÉCIMA TERCERA: PRÓRROGA

Se conviene expresamente que la prórroga no es automática sino en caso de estar de acuerdo ambas partes, a cuyo fin, las mismas suscribirán, de común acuerdo, un convenio de prórroga por el plazo adicional que estimen conveniente, contado a partir de la fecha de vencimiento prevista en la cláusula segunda del presente contrato. Durante la misma serán de aplicación todos los términos y condiciones previstos en este contrato que no hubieren sido expresamente modificados de común acuerdo por las partes.

DÉCIMA CUARTA: CAUSAS DE RESOLUCIÓN

El LOCATARIO tendrá derecho a resolver el presente CONTRATO, sin que ello otorgue derecho a reclamo, compensación ni indemnización alguna a favor del LOCADOR, en caso de denegación por parte de la autoridad competente respecto de la instalación y/o construcción por parte del LOCATARIO de los equipos, torres, antenas y demás instalaciones del sistema de telecomunicaciones en los ESPACIOS locados.

En caso de que el LOCATARIO opte por ejercer el derecho de resolución previsto en la presente cláusula (cualquiera sea la causa), deberá comunicar al LOCADOR su decisión con una anticipación no menor a quince (15) días de la fecha en que la resolución tendrá efectos.

LAS PARTES convienen expresamente la facultad del LOCATARIO de resolver el CONTRATO y sus efectos, en cualquier momento a partir de la fecha de suscripción, en caso de que circunstancias ajenas a ellas impidan el cumplimiento de la finalidad que, al celebrar este CONTRATO, el LOCATARIO tuvo en miras, y que implica destinar el mismo a la construcción y explotación compartida de un sitio de telecomunicaciones.

DÉCIMA QUINTA: RESPONSABILIDAD

15.1. Cada una de LAS PARTES será responsable frente a la otra y se obliga a mantenerla indemne e indemnizarla por los daños y perjuicios que le pudiera ocasionar como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones asumidas en el presente CONTRATO, o por actos u omisiones dolosos o culposos. Dicha responsabilidad se extenderá al personal, contratistas y demás terceros bajo su dependencia o responsabilidad. No obstante, en ningún caso el LOCATARIO será responsable por daños indirectos, lucro cesante y/o fracasos comerciales que pudiera alegar el LOCADOR.

15.2. El LOCATARIO manifiesta que posee un seguro que cubre los riesgos de responsabilidad civil e incendio por los daños que eventualmente pudiera causar a la propiedad y/o a terceros con la infraestructura pasiva de su propiedad.

15.3. El LOCADOR garantiza que los ESPACIOS objeto del CONTRATO son de su propiedad y, por ende, no afecta derecho alguno de propiedad, posesión o tenencia de terceros. Asimismo, asume toda responsabilidad y

Scanned with CamScanner

17.2. Información Confidencial significa toda información dada a conocer al LOCADOR por el LOCATARIO y que se relacione con los negocios pasados, presentes o futuros del LOCATARIO. La Información Confidencial incluye, pero no se limita a lo siguiente: aquélla divulgada por el LOCATARIO, aquella inferida de artículos y/o actividades consignadas por el LOCATARIO y aquélla que se contenga en documentos producidos por el LOCATARIO. Toda información proporcionada por el LOCATARIO se considerará como estrictamente confidencial, ya sea que así se indique o no.

17.3. En caso de incumplimiento a lo estipulado en la presente cláusula por parte del LOCADOR, lo hará responsable frente al LOCATARIO por los daños y perjuicios que se generen y el LOCATARIO, por su parte, tendrá el derecho, sin responsabilidad alguna, de rescindir el presente CONTRATO sin necesidad de declaración judicial, mediante aviso por escrito al LOCADOR. El ejercicio de este derecho no implicará la renuncia del LOCATARIO para recurrir a otros recursos legales disponibles.

17.4. La confidencialidad estipulada de acuerdo con esta cláusula sobrevivirá a la terminación del CONTRATO, independientemente de la causa que lo dé por terminada y hasta por un período de diez (10) años contados a partir de dicha terminación.

DÉCIMA OCTAVA: CUMPLIMIENTO NORMATIVO – ANTICORRUPCIÓN Y ANTISOBORNO

El LOCADOR declara que ni él ni los integrantes de su personal han incurrido en violaciones a normas anticorrupción, ni han realizado actos que pudieran ser calificados como corruptos, tanto en el ámbito público como privado. Asimismo, se obliga a adoptar todas las medidas necesarias para asegurar el pleno cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en materia de anticorrupción, comprometiéndose a no llevar a cabo, ni permitir que su personal realice, conductas que puedan ser consideradas como actos de corrupción, cohecho o soborno, y a velar por que todos los involucrados en la ejecución del presente CONTRATO cumplan con dichos principios.

En tal sentido, el LOCADOR se compromete a abstenerse de realizar, directa o indirectamente, cualquiera de los siguientes actos: (a) Pagar, prometer pagar, ofrecer, autorizar o consentir la entrega de dinero, regalos, dádivas o cualquier otro objeto de valor, ya sea en beneficio propio o de terceros, a: (i) Funcionarios o agentes públicos, de cualquier nivel o jurisdicción, o (ii) Cualquier otra persona, cuando existan motivos razonables para suponer que dichos bienes o beneficios serán entregados, total o parcialmente, a funcionarios o agentes públicos o entidades gubernamentales. Lo anterior, con el fin de obtener ventajas indebidas, asegurar negocios, influir en decisiones o adquirir beneficios que, de otro modo, no le corresponderían.

Asimismo, el LOCADOR declara y garantiza que su actividad comercial se desarrolla conforme a la normativa vigente, y que los recursos utilizados para tal fin provienen de actividades lícitas, asumiendo el compromiso de cumplir en todo momento con las leyes aplicables en materia de prevención de corrupción, lavado de activos y financiamiento del terrorismo. A tales efectos, se obliga a proporcionar al LOCATARIO toda la información que razonablemente le sea requerida para verificar dicho cumplimiento.

En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas en la presente cláusula, el LOCATARIO podrá, sin necesidad de interpelación previa ni expresión de causa adicional, resolver de pleno derecho el presente CONTRATO, sin que ello genere derecho a indemnización alguna a favor del LOCADOR, y sin perjuicio del ejercicio de las acciones legales que correspondan para reclamar la reparación de los daños y perjuicios ocasionados.

DÉCIMA NOVENA: IMPUESTO DE SELLOS

El impuesto de sellos que corresponde tributar por este CONTRATO será abonado por el LOCATARIO. A los fines del pago del mencionado impuesto, LAS PARTES manifiestan que el valor total del presente CONTRATO (considerado por todo el plazo de vigencia), resulta atribuible a la jurisdicción de la provincia de Buenos Aires.

El LOCADOR entrega en este acto al LOCATARIO toda la documentación requerida por la jurisdicción para el sellado del presente instrumento.

Scanned with CamScanner

13

VIGÉSIMA: VIGENCIA DE LAS CLÁUSULAS DEL CONTRATO

Si cualquier cláusula o disposición del presente CONTRATO fuera o se declarara inválida, nula, ilegal o no pudiera exigirse su cumplimiento en razón de una disposición legal o del orden público, las demás cláusulas y disposiciones de este CONTRATO permanecerán, no obstante, en plena vigencia y efecto y dicha cláusula o disposición inválida, nula, ilegal o inexigible será modificada de común acuerdo por LAS PARTES, tal como sea necesario para ajustarla a la ley aplicable o al orden público e implementar lo más fielmente posible la intención original de LAS PARTES.

VIGÉSIMA PRIMERA: INDEMNIDAD

EL LOCADOR declara y garantiza al LOCATARIO que, al día de la fecha, ni el INMUEBLE ni los ESPACIOS se encuentran gravados con derechos reales ni afectados por medida cautelar alguna y que no se encuentra inhibido o, de cualquier otra forma, condicionado o limitado para la libre disponibilidad y administración de sus bienes y el cumplimiento de sus obligaciones con los alcances previstos en el CONTRATO, y que, de producirse alguna de tales circunstancias en el futuro comunicará por medio fehaciente la novedad al LOCATARIO dentro de las veinticuatro (24) horas posteriores a que el LOCADOR tomare conocimiento de la traba de alguna medida cautelar sobre el inmueble o los ESPACIOS.
Quien suscribe, la **MUNICIPALIDAD DE ARRECIFES**, CUIT N° 30-99900469-1, representada en este acto por el Sr. Juan Fernando Bouvier, DNI: 24.206.960, y la Sra. María Julia Marincovich, DNI: 25.731.739, en su carácter de Intendente y Secretaria de Gobierno, garantiza total indemnidad al LOCATARIO y se compromete a responder frente a cualquier reclamo proveniente de terceros que alegasen tener mejor derecho sobre el inmueble en cuestión.

VIGÉSIMA SEGUNDA: DOMICILIOS – NOTIFICACIONES – LEY APLICABLE – JURISDICCIÓN

A todos los efectos legales del presente CONTRATO, LAS PARTES constituyen como domicilios especiales los que se indican a continuación, en los cuales se tendrán por válidas todas las citaciones y/o notificaciones a que hubiere lugar. Se deja expresamente establecido que el correo electrónico no será considerado medio válido para notificaciones fehacientes.

EL LOCADOR:
MUNICIPALIDAD DE ARRECIFES
Constituye domicilio especial en calle Ricardo Gutierrez N° 730, de la localidad de Arrecifes, provincia de Buenos Aires.
C.P.: 2740
Teléfono de contacto: 2478-454822 Int. 109
Correo electrónico: municipalidadarrecifes@gmail.com

EL LOCATARIO:
SITIOS ARGENTINA S.A.
Constituye domicilio especial en Av. Leandro N. Alem N° 538, Piso 23, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
C.P.: C1001AAN.
Teléfono de contacto: 11-50318720.
Correo electrónico: alquileres@siteslatam.com.ar

El cambio de domicilio o del correo electrónico de alguna de LAS PARTES deberá ser comunicado en forma fehaciente a la otra con una antelación mínima de cinco (5) días.

El presente CONTRATO se regirá por las leyes vigentes en la República Argentina. Serán de aplicación supletoria a los términos y condiciones del presente CONTRATO, aquellas disposiciones previstas en el Código Civil y Comercial de la Nación y demás normas aplicables.

LAS PARTES acuerdan someterse a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles.

CERTIFICACION EN FOLIO DAA037026830 Arrecifes 11/03/2026

María Angeles Lembo Escribana

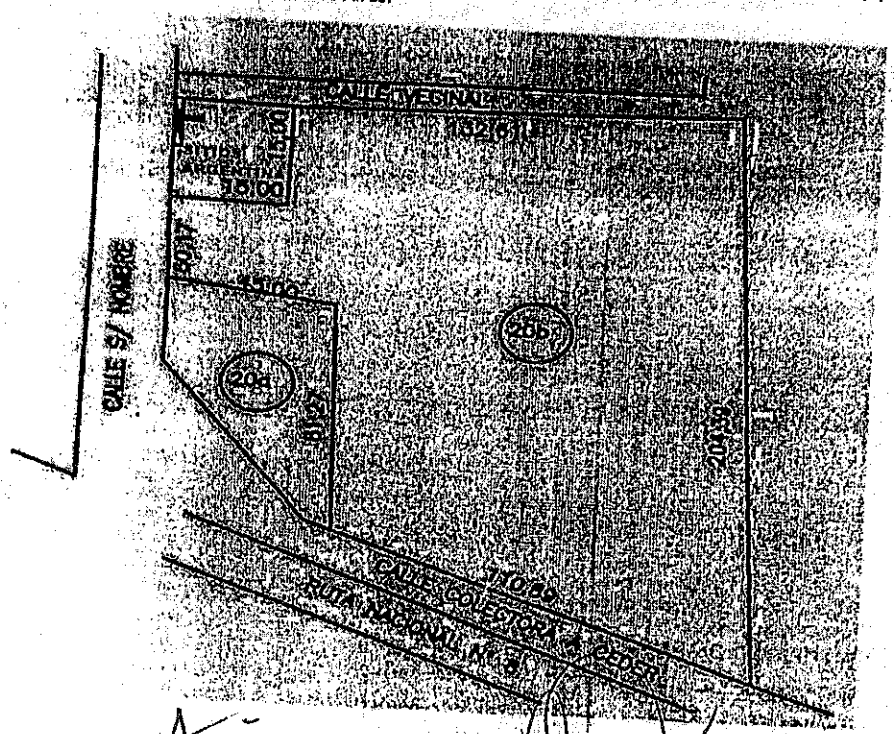
María Ang... Esc

Scanned with CamScanner

14.

ANEXO I

Espacio de 225 m2, locado por SITIOS ARGENTINA S.A., sito en calle Ex Ruta Nacional N° 8 - Km 177,5, de la localidad de Arrecifes, provincia de Buenos Aires.



JUAN FERNANDO BOUVIER
DNI: 24.206.960
INTENDENTE

MARÍA JULIA MARINCOVICH
DNI: 25.731.739
SECRETARIA DE GOBIERNO

MUNICIPALIDAD DE ARRECIFES
C.U.I.T. N° 30-99900469-1
EL LOCADOR

MARTIN J. GRIFFA
APODERADO
SITIOS ARGENTINA S.A.

SITIOS ARGENTINA S.A.
C.U.I.T. N°30-71122513-9
EL LOCATARIO

CERTIFICACION EN
FOLIO AAA037026830
Arrecifes 11/03/2026

María Angeles Lembo
Escribana

Scanned with CamScanner

En prueba de conformidad, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la provincia de Buenos Aires, a los ..... días del mes de ..... del año 2026

JUAN FERNANDO BOUVIER
DNI: 24.206.960
INTENDENTE

MARÍA JULIA MARINCOVICH
DNI: 25.731.739
SECRETARIA DE GOBIERNO

María Agg
Escr

MUNICIPALIDAD DE ARRECIFES
C.U.I.T. N° 30-99900469-1
EL LOCADOR

MARTIN J. GRIFFA
APODERADO
SITIOS ARGENTINA S.A.

SITIOS ARGENTINA S.A.
C.U.I.T. N° 30-71122513-3
EL LOCATARIO

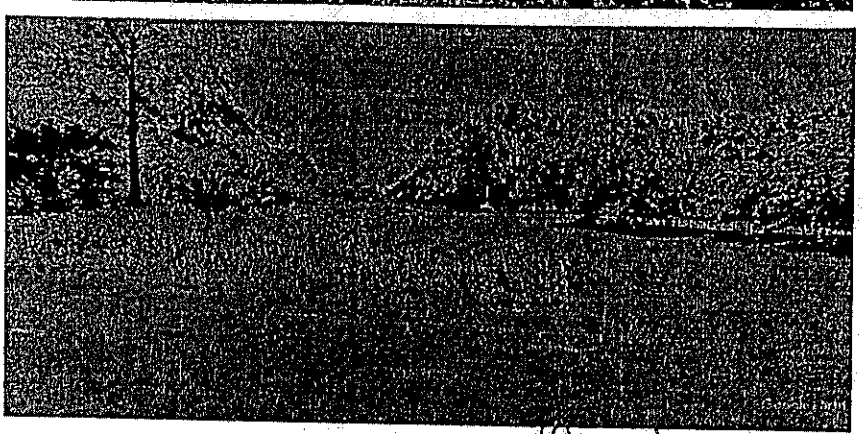
CERTIFICACION EN
FOLIO AAA037026830
Arrecifes 11/03/2026

María Angeles Lembo
Escribana

Scanned with CamScanner

ANEXO II

Espacio de 225 m2, locado por SITIOS ARGENTINA S.A., sito en calle Ex Ruta Nacional N° 8 - Km 177,5, de la localidad de Arrecifes, provincia de Buenos Aires.



JUAN FERNANDO BOUVIER
DNI: 24.206.960
INTENDENTE

MARÍA JULIA MARINCOVICH
DNI: 25.731.739
SECRETARIA DE GOBIERNO

MUNICIPALIDAD DE ARRECIFES
C.U.I.T. N° 30-99900469-1
EL LOCADOR

MARTIN S. GRIFFA
APODERADO
SITIOS ARGENTINA S.A.
EL LOCATARIO

CERTIFICACION EN
FOLIO 049037026830
Arrecifes 11/03/2026

María Angeles Lembo
Escribana

Scanned with CamScanner

CERTIFICACION NOTARIAL
DE FIRMAS E IMPRESIONES DIGITALES

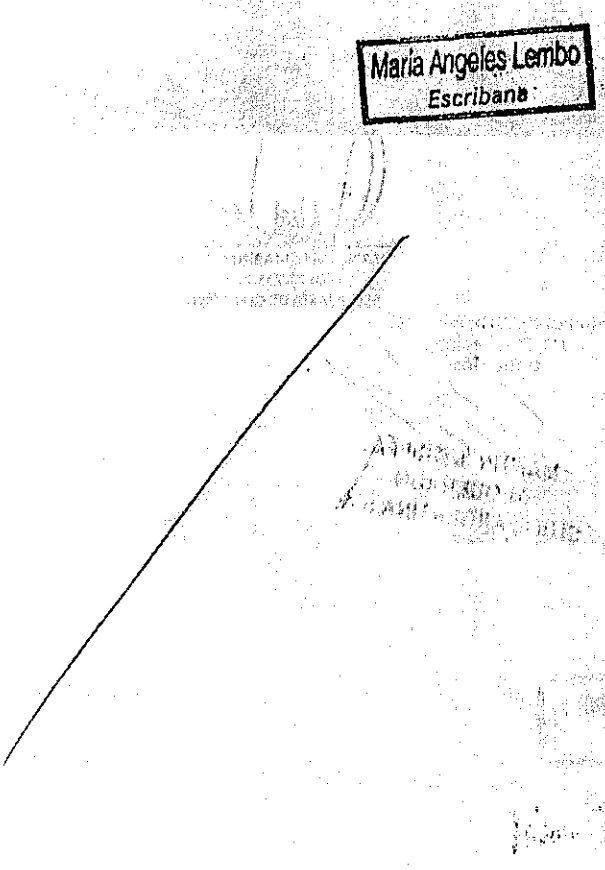
Decreto-Ley 9020 - Art. 172 - Inc. 4

LIBRO DE REQUERIMIENTOS N° CIENTO DIECISEIS - ACTA N° 347 - FOLIO 347 -

María Ángeles LEMBO, en su carácter de Notario Titular del Registro número Ocho (8) del Partido de Arrecifes, **Certifica** que las firmas que obran en el documento que antecede son **AUTENTICAS** y fueron puestas en su presencia, con fecha **once de marzo de dos mil veintiséis,** por las siguientes personas, de su conocimiento, de lo que da fe: **1) Juan Fernando BOUVIER,** argentino, nacido el 11/01/1975, D.N.I. 24.206.960, domiciliado en calle Pte. Roca 382; y **2) María Julia MARINCOVICH,** argentina, nacida el 27/12/1976, D.N.I. 25.731.739, domiciliada en calle Vencedores del Tala 510; ambos de esta ciudad y Partido de Arrecifes (B); según consta en documentos de identidad que tengo a la vista para este acto, doy fè, conforme los términos del artículo 306 inciso "a" del Código Civil y Comercial de la Nación. - Se expide para Contrato de locación de un espacio dentro del inmueble ubicado en ex Ruta Nacional N°8 km 177.5, Partido de Arrecifes (B); y anexos. – El Sr. Bouvier actúa en nombre, representación y en carácter de Intendente de la Municipalidad de esta Ciudad, CUIT 30-999004691, con domicilio en calle Ricardo Gutiérrez 730; según Acta de la sesión preparatoria N° 1.321 del 07/12/2023, del Concejo Deliberante. Y la Sra. Marincovich actúa en nombre, representación y en carácter de Secretaria de Gobierno del Municipio según Decreto N°838/23 de fecha 10/12/2023. Documentación que tengo a la vista para este acto doy fe, los habilita para este otorgamiento por poseer facultades suficientes manifestando los requirentes, que se encuentran en plena vigencia. - Arrecifes, once de marzo de dos mil veintiséis. -

María Angeles Lembo
Escribana

Scanned with CamScanner



Scanned with CamScanner

DAA037026830

/9-

Scanned with CamScanner