# ANEXO I

## COMPROMISO IRREVOCABLE DE USUFRUCTO

Entre la **Empresa Mendocina de Energía Sociedad Anónima con Participación Estatal Mayoritaria**, representada por su Presidente - Gerente General, Ing. Pablo Martín Magistocchi , DNI N° 29.385.770, con domicilio en calle Patricias Mendocinas n° 1.285, Ciudad de Mendoza, Provincia de Mendoza, República Argentina, en adelante denominado **"EMESA"**; y la **Municipalidad de Malargüe**, representada por su Intendente, Lic. Juan Manuel Ojeda, D.N.I. Nº 31.167.383, con domicilio en calle Fray Inalicán Este N°14, Malargüe, Provincia de Mendoza, República Argentina, en adelante denominado **"EL MUNICIPIO"**, y en conjunto como **"LAS PARTES"**, se celebra el presente convenio, teniendo en cuenta los ANTECEDENTES, los términos y condiciones que se describen a continuación:

**I- ANTECEDENTES**:

a. Que EMESA es una sociedad anónima con participación estatal mayoritaria, creada por Ley Provincial N° 8.423, para ejecutar la política energética establecida por los órganos competentes del Estado Provincial, y en el marco de dicho objeto social, está jurídicamente habilitada para acompañar, promover, intervenir proactivamente, y en particular, celebrar contratos de asociación relativos al desarrollo de proyectos energéticos de la más variada índole; incluyendo aspectos necesarios para asegurar su ejecución y puesta en marcha.
b. Que EMESA está conformada por la Provincia de Mendoza en carácter de accionista mayoritario y por los Municipios de la Provincia.
c. Que EMESA constituye una adecuada contraparte, tanto de actores públicos como privados en relación con el compromiso asumido por la Provincia en el desarrollo de proyectos de energía; concretamente la generación de energía a partir de fuentes renovables.
d. Que mediante Decreto N° 134/15 (B.O. 17/12/15) fue declarada la emergencia del Sector Eléctrico Nacional, y se invitó a las jurisdicciones provinciales a coordinar con el ex MINISTERIO DE ENERGÍA Y MINERÍA NACIONAL las acciones de emergencia necesarias para asegurar la prestación de los servicios eléctricos que correspondan a su jurisdicción.
e. Que el atraso en los niveles de inversión de infraestructura en las redes de distribución de energía eléctrica, resultó en el aumento del número y duración de interrupciones del suministro; evidenciando un paulatino y progresivo decrecimiento en la calidad del servicio. A ello se suma, una deficiente planificación en el ámbito de la distribución de energía que profundizaron los inconvenientes derivados de la falta de renovación de las redes y su ampliación acorde al crecimiento y cambio de hábitos de consumo de la sociedad, así como al avance tecnológico y la intensificación del consumo.
f. Que EMESA está desarrollando una cartera de proyectos de generación de energía de diversas tecnologías y potencias, de manera de contribuir a los objetivos generales del sistema y normativa vigente. Entre ella, a título enunciativo, pueden ser nombradas: Leyes Nacionales N° 26.190 y N° 27.191, y Ley Provincial N°7.822.
g. Que la Provincia de Mendoza considera a la energía como un vector de desarrollo económico, de manera de poder sumar a los objetivos propios de la generación de energía eléctrica, el desarrollo económico regional de Mendoza, mediante el empleo de mano de obra, bienes de capital y PYMES locales, etc.

h. Que EL MUNICIPIO puede integrarse como un actor central en la política de desarrollo de las energías de diversas tecnologías; contribuyendo con los objetivos propuestos por la legislación vigente y la política energética diseñada por la Provincia de Mendoza.
i. Que EMESA pretende llevar a cabo un proyecto de generación de energía renovables a partir de fuente solar (en adelante "EL PROYECTO") en el Departamento de Malargüe, dentro de un predio ubicado conforme la Superficie y descripción adjunta como Anexo I al presente instrumento (en adelante denominado "EL TERRENO"); siendo sus datos catastrales y dominiales los descriptos en dicho anexo.
j. EL PROYECTO consiste en el desarrollo, instalación, operación y mantenimiento de un Parque Solar Fotovoltaico, de manera de poder presentarlo en el mercado eléctrico mayorista, mediante la celebración de contratos de venta de energía, conforme lo prevén la Resolución N° 28, la Ley N° 27.191, y demás normas modificatorias y/o complementarias.
k. Que EL PROYECTO, conforme las últimas experiencias en procesos de selección de oferentes o subastas públicas, deben ser desarrollados por intermedio de una Sociedad de Propósito Específico (en adelante SPE) que titularice los distintos activos (estudios eléctricos, uso del terreno donde se construirá la central de generación, estudios ambientales, habilitaciones municipales, solicitud de acceso como generador del Mercado Eléctrico Mayorista - MEM, etc.). Es en virtud de ello que EMESA dispondrá EL TERRENO a favor de una sociedad anónima conforme las disposiciones de la Ley 19.550 y modificatorias. EMESA notificará ello oportunamente a "EL MUNICIPIO", conservando la SPE las mismas prerrogativas que la mencionada anteriormente.
l. EL PROYECTO podrá ser desarrollado por EMESA; o bien por intermedio de la SPE constituida o a constituirse a tal efecto; o bien por privados en forma exclusiva o en asociación con él y/o con colaboradores.
m. Que en virtud de lo expuesto y considerando el interés de EL MUNICIPIO en el desarrollo de EL PROYECTO, EL MUNICIPIO se compromete a aportar en carácter de usufructo EL TERRENO, actualmente de su titularidad, para la concreción de EL PROYECTO; asegurando su disponibilidad a EMESA, y/o a la SPE que posea o constituya a tal efecto, durante todo el plazo de ejecución del mismo.
n. Teniendo en cuenta lo expuesto en el apartado anterior, el compromiso de constituir el derecho real de usufructo se otorga simultáneamente, conforme lo dispone el artículo n° 2.132 del Código Civil y Comercial de la Nación, a favor de EMESA y/o la SPE que posea o constituya en un futuro para la concreción de EL PROYECTO, bajo los términos y condiciones previstos en el presente instrumento, con la condición de individualizar los beneficiarios previo a la constitución del derecho real de usufructo cuyo compromiso es asumido en virtud del presente contrato.
o. Que EL MUNICIPIO suscribió previamente un convenio con EMESA para el citado usufructo, pero por diversas razones macroeconómicas no ha sido factible perfeccionar un contrato de venta de energía. La intención de EMESA es continuar haciendo las gestiones para lograr materializar EL PROYECTO, para lo cual resulta indispensable contar con el compromiso de constitución de usufructo en caso que se logre un contrato de venta de energía renovable.

En razón de los antecedentes expuestos, LAS PARTES acuerdan:

**II- DISPOSICIONES:**

**PRIMERO:** EMESA formuló EL PROYECTO desde el punto de vista descriptivo, técnico, ambiental y legal; realizando la tramitación de todos los permisos y habilitaciones administrativas requeridas por las distintas Autoridades de Aplicación con competencia en el desarrollo de los mismos, a efectos de su construcción en EL TERRENO, específicamente en el polígono descripto conforme al **Anexo I**, sea por sí, por terceros, en asocio con ellos o mediante la búsqueda de inversores o financistas, de manera de obtener prioridad de despacho en el MATER o bien en otra convocatoria o figura que surja y posibilite un contrato de venta de energía, que haga factible al proyecto, conforme al procedimiento y oportunidad.

**SEGUNDO:** EL MUNICIPIO asume el compromiso irrevocable de constituir derecho real de usufructo a favor de: a) EMESA y/o simultáneamente de la sociedad de propósito específico (SPE) constituida o a constituir, y/o al privado que en forma exclusiva o en asociación a otros, para el desarrollo de EL PROYECTO, con cargo a la construcción del parque fotovoltaico, sobre un terreno individualizado conforme a Anexo I y con la reserva de la cláusula Tercera.

**TERCERO:** EL MUNICIPIO se reserva la facultad de relocalizar el Parque Solar dentro del Predio del Parque Industrial de Malargüe; procurando una incidencia mínima y siempre que de común acuerdo convengan LAS PARTES, sin que la misma signifique perjuicio alguno.

**CUARTO** El derecho real de usufructo a que se refiere el presente contrato respecto de EL TERRENO se entenderá constituido por un plazo de treinta (30) años, y bajo la condición resolutoria que EL PROYECTO no comience su construcción en el plazo de cinco (4) años a partir de la suscripción del presente instrumento, o bien no se habilite comercialmente dentro de los plazos que oportunamente establezca el contrato de suministro de energía a privados y/o al Mercado Eléctrico Mayorista (MEM), conforme disponga la Autoridad de aplicación en materia energética, CAMMESA o el organismo que las sustituya. En caso de verificarse las condiciones resolutorias señaladas, EL TERRENO será reintegrado a EL MUNICIPIO, sin necesidad de interpelación Judicial o extrajudicial alguna.

**QUINTO:** El compromiso irrevocable otorgado mediante el presente convenio se entiende efectuado ad-referéndum del Honorable Concejo Deliberante de EL MUNICIPIO, conforme las atribuciones que le otorga la Ley Orgánica de Municipalidades N° 1.079 y modificatorias. A tal efecto, con lo que la aprobación mediante ordenanza del mismo, será suficiente y se entenderá como autorización en los términos del artículo 73 inc. 3 de la citada norma legal. Dicha autorización se entiende otorgada respecto de cualquier cesión de acciones de la SPE, requerida o necesaria para materializar la construcción de EL PROYECTO.

**SEXTO:** La constitución del derecho real de usufructo por EL TERRENO individualizado en el presente contrato, deberá ser otorgada por ante Escribano Público dentro de un plazo que no ponga en riesgo la realización de EL PROYECTO; teniendo en cuenta los plazos de ejecución o inicio de obras que eventualmente pueda fijar el contrato de suministro de energía. La realización de la mensura correspondiente a EL TERRENO, así como los gastos que demande la constitución del derecho real de

usufructo sobre el mismo serán a cargo exclusivo de EMESA y/o de la SPE constituida a tal efecto.

**SÉPTIMO** Sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula anterior, EL MUNICIPIO se compromete a otorgar, desde la suscripción del presente convenio, el más amplio e irrevocable permiso para que EMESA y/o la SPE que se constituya en un futuro, comience y/o continúe todas las obras y estudios inherentes a EL PROYECTO, sin restricción alguna. El permiso a que se refiere el presente artículo se materializará por Decreto del Departamento Ejecutivo Municipal u acto administrativo que permita la utilización sin restricciones de EL TERRENO.

**OCTAVO:** EMESA podrá ceder el presente instrumento, respecto de EL TERRENO, y con él la totalidad de los derechos y acciones que de él se derivan, incluidos los permisos otorgados por el EL MUNICIPIO sobre el mismo, a la SPE que titularice EL PROYECTO, o a INVERSORES seleccionados conforme su política de compras y contrataciones. En consecuencia, y con la sola comunicación fehaciente emitida por EMESA a EL MUNICIPIO respecto de dicha cesión, este último se compromete a realizar la escritura constitutiva del derecho real de usufructo a favor del cesionario del convenio.

**NOVENO:** EMESA y/o la SPE constituida o a constituir para llevar a cabo EL PROYECTO se comprometen a abonar una suma estimada un mil dólares norteamericanos (USD 1000) por MW en corriente alterna por año mientras dure la utilización de aquel a EL MUNICIPIO en concepto de canon por el uso de EL TERRENO, a partir del primer año de habilitación comercial de EL PROYECTO, conforme a las condiciones fijadas por CAMMESA y/o el organismo que la reemplace en un futuro. Dicho pago se efectivizará en pesos a la tasa de cambio dólar vendedor del Banco de la Nación Argentina, conforme al cierre del día hábil inmediato anterior a la liquidación correspondiente. En caso que el monto indicado pudiese condicionar la adecuada operación de EL PROYECTO, LAS PARTES de común acuerdo podrán definir un nuevo valor, para lo cual tendrán que dejarlo reflejado en un nuevo documento.

**DÉCIMO:** Todas las notificaciones y demás comunicaciones en virtud del presente serán cursadas únicamente por escrito, a los domicilios consignados en el encabezamiento, los que se considerarán como especiales en los términos de la legislación vigente.

**DÉCIMO PRIMERO:** Cualquier controversia derivada del presente contrato, será resuelta por las partes de buena fe, mediante consulta mutua, en un plazo de treinta (30) días hábiles. Si luego del vencimiento previsto subsistiere la controversia, deberá someterse ante los Tribunales Ordinarios de la Provincia de Mendoza, distinguiéndose la circunscripción correspondiente, dependiendo de cuál de LAS PARTES sea la demandada.

N. Uriburu y S. Torres
Malargüe- Mendoza- ARG
0260 447-1743
www.hcd.malargue.gov.ar
hcdmalarguemendoza@gmail.com

En prueba de conformidad, previa lectura y ratificación, se firman dos (2) ejemplares de un solo tenor y a un mismo efecto, en la Ciudad de Mendoza a los 7 días del mes de junio del año 2022.