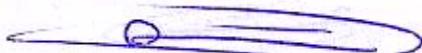


CONTRATO DE LOCACIÓN COMERCIAL

Entre **PATAGONIA SUPPLY S.A.**, CUIT 30-70745193-5 con domicilio en calle Héroes de Malvinas 4867 de la localidad de Ushuaia, Provincia de Tierra del Fuego, y constituyendo domicilio electrónico en antonio@celentanogroup.com.ar, representado en este acto por su presidente Antonio Javier CELENTANO D.N.I. N° 17.129.959, conforme lo acredita con el estatuto social y las actas de designación de cargo, que en copia se adjuntan, en adelante el **LOCADOR** de una parte y por la otra **LABORATORIO DEL FIN DEL MUNDO SAPEM**, CUIT 30-71564782-2, domiciliado en Vito Dumas N°178 de la localidad de Ushuaia, Provincia de Tierra del Fuego, y constituyendo domicilio electrónico en info@labfindelmundo.com.ar, representado en este acto por Marcela Andina Silva DNI N° 25.248.298, en su carácter de Presidenta conforme lo acredita con Acta de designación de cargo, que en copia se adjunta, en adelante el **LOCATARIO**, ambos mayores de edad y hábiles para contratar, convienen en celebrar el presente contrato de locación de local comercial, a regirse por el Código Civil y Comercial de la Nación (CCyC), leyes aplicables y sujeto a las siguientes cláusulas:

PRIMERA -OBJETO: El **LOCADOR** cede en locación y esta es aceptada por el **LOCATARIO**, la capacidad de depósito hasta 430 metros cuadrados en el inmueble para uso comercial ubicado en Av. Héroes de Malvinas N° 4869 de la Ciudad de Ushuaia, siendo estos los sectores noreste de los depósitos y cámara frigorífica que se encuentran en el contrafrente de la parcela con nomenclatura Catastral G 20 06. Los mismos poseen un acceso independiente y se encuentran aislados del resto de las instalaciones existentes en dicho predio, y cuyas condiciones declara conocer por haberlo visitado previo al acto que ahora se instrumenta. Todo ello conforme las condiciones generales y particulares del llamado a cotización N°0002/2021.

SEGUNDA - ESTADO: El **LOCATARIO** declara que ha visitado el inmueble y comprobado el mismo y es recibido de conformidad por el **LOCATARIO**, pintado, con todas sus aberturas, puertas y herrajes en condiciones adecuadas de uso y funcionamiento, con instalación completa de energía eléctrica, gas y agua. La capacidad de depósito del inmueble consta de depósitos y cámara frigorífica que se encuentran en el contrafrente de la parcela con nomenclatura Catastral G 20 06, poseen un acceso independiente y se encuentran aislados del resto de las instalaciones existentes en dicho predio, ello conforme plano de definición de áreas de trabajo y Anexo de mobiliario instalado que se detallan en los mismos y forman parte integrante del presente contrato. El **LOCATARIO** se



compromete a la devolución del bien en buen estado de conservación y mantenimiento y con todos los elementos entregados en funcionamiento, salvo los desgastes ocasionados por el buen uso y el transcurso del tiempo. Asimismo, el **LOCATARIO** se compromete a reponer con elementos nuevos todos aquellos que eventualmente resultaren dañados o destruidos. Al término de la relación contractual, el locatario está obligado a restituir el inmueble en las mismas condiciones que lo recibió según establecido en el Art. 1210 del C.C.yC. El **LOCADOR** por su parte, se compromete a conservarlo para que sirva al uso y goce convenido y a efectuar las reparaciones que exija el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable al **LOCATARIO** (art. 1201, CCyC). En el supuesto anterior los gastos emergentes, podrán ser compensados de pleno derecho por el **LOCATARIO** con los cánones locativos, previa notificación fehaciente al **LOCADOR** del detalle de estos (art. 1204 bis CCyC). Todo intento de compensación deberá estar avalado con la documentación respaldatoria consistente en las facturas, contratos de obra y detalles de los trabajos y gastos incurridos.

TERCERA - DESTINO DE LA LOCACIÓN: El **LOCATARIO** destinará la capacidad de depósito del inmueble para la instalación y funcionamiento de la Droguería Farmafuego de la Ciudad de Ushuaia con espacio físico para la carga y descarga; recepción y expedición, deposito, preparación de pedidos, almacenamiento para psicotrópicos, estupefacientes, productos médicos, área de no conformes y vencidos entre otros, conforme lo establecido en los Art. 1 y 7 del Pliego de Condiciones del llamado a cotización N° 0002/2021 ello con toda amplitud, pero con prohibición absoluta de modificar de algún modo el destino de la unidad locada o afectarla en forma total o parcial con fines de vivienda permanente o transitoria. El presente contrato de locación es absolutamente intransferible y su trasgresión se considerará especial causal de desalojo, asimismo, le queda prohibido al **LOCATARIO** subarrendarlo total o parcialmente, ni dar el inmueble en préstamo, aunque sea gratuito ni permitir su ocupación por terceros en ningún carácter.

CUARTA - REFACCIONES O MEJORAS: El **LOCATARIO** no podrá efectuar obras ni mejoras en el inmueble objeto del presente a los fines del cumplimiento del objeto, sin antes notificar fehacientemente al LOCADOR y que este último a su vez otorgue su pleno consentimiento.

Queda autorizado el **LOCATARIO** a poner carteles de propaganda, sean o no luminosos, estos de conformidad con el **LOCADOR**, en su ubicación, pero sin que la misma afecte de algún modo su fachada o las estructuras básicas y estéticas de la actual edificación y no entorpezca la visión de los otros comercios. La violación de esta cláusula constituirá uso abusivo por parte del **LOCATARIO**. Se deja expresa constancia que el **LOCATARIO**

queda autorizado a poner estanterías, vitrinas, vidrieras, alfombra, etc., que hagan al mejor desenvolvimiento de su actividad, pudiendo retirar las mismas a la finalización del presente, pero sin que se deterioren las paredes y/o pisos y/o techos del inmueble, debiendo en este caso reparar dichos deterioros antes de abandonarlo. EL **LOCATARIO** será responsable de mantener y/o realizar las obras que fueran necesarias para la habilitación comercial del mismo.

QUINTA - FACULTAD DE INSPECCION: El **LOCADOR**, se reserva el derecho de inspeccionar el inmueble objeto de la presente locación.

SEXTA - PLAZO: La locación se contrata por el término de **TRES (3) AÑOS**, contados a partir del día **13/09/2021**, caducando el mismo el **12/09/2024**, de pleno derecho y sin necesidad de notificación alguna. Ello con posibilidad de prórroga sujeta a voluntad de las partes y tal como lo establece el Art.4 del Pliego de Condiciones del llamado a cotización N° 0002/2021.-

SEPTIMA - CANON LOCATIVO: El precio de la locación para los primeros doce meses se fija en la suma de **PESOS UN MILLON DOSCIENTOS NOVENTA MIL (\$1.290.000)** mensuales. El precio será ajustado anualmente al comenzar el segundo y tercer año del plazo convenido por el índice que publique el Banco Central de la República Argentina (BCRA), en virtud de lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 14 de la ley 27.551. Tomando al efecto el último índice mensual publicado por el BCRA correspondiente al mes anterior en que deba aplicarse el incremento anual, y tal como lo establece el Art. 15 del Pliego de Condiciones del llamado a cotización N° 002/2021. Dichos alquileres serán abonados por el **LOCATARIO**, mediante depósito o transferencia bancaria, en forma adelantada del **uno al diez (01 al 10)** de cada mes o día hábil bancario posterior, en la Cuenta Corriente N° \$ 299-000292/3, del Banco Frances, CBU N° 0170299820000000029232, CUIT N° 30-70745193-5, sirviendo el comprobante que emita el banco de suficiente recibo de pago del alquiler, ello conforme el Art. 29 del Pliego de Condiciones del llamado a cotización N° 002/2021. Las partes establecen que la cancelación del valor locativo en forma mensual, por imperativo legal, no afectará el valor total del contrato ya establecido, ni generará intereses en favor del **LOCADOR**, salvo en el caso de mora del **LOCATARIO**, en que se regirá por las cláusulas específicas del presente contrato.

OCTAVA - GASTOS: Los gastos de energía eléctrica, suministros de gas y agua, como así también los Impuestos, tasas y contribuciones propios del inmueble y los que fueren inherentes a la explotación comercial serán abonados por cuenta exclusiva del **LOCATARIO**. Asimismo, son a cargo del **LOCATARIO** los gastos inherentes al saneamiento ambiental, higiene y seguridad, volquetes, obras sanitarias, mantenimiento de instalaciones, seguros, apilador eléctrico, renovación de licencias SAP BUSINESS ONE – Software Verifarma anual, Servicio de mantenimiento evolutivo mensual Software

Verifarma, Hosting del Software Verifarma y cualquier otro servicio que se contrate en el futuro. Al finalizar el presente, el **LOCATARIO** deberá abonar igualmente la totalidad de los gastos y servicios aquí descriptos por el tiempo proporcional posterior a la facturación del último mes de locación. Asimismo, el **LOCATARIO** podrá optar en abonar en forma directa estos servicios antes de entregar el inmueble, exhibiendo las constancias de pago a ese día y eximiéndose en consecuencia de entregar al **LOCADOR** las sumas de dinero antes referida. La falta de pago de cualquiera de ellos a la finalización del plazo contractual habilitará la vía judicial de desalojo por dicha causal. Asimismo, se podrá instar el correspondiente proceso ejecutivo contra el **LOCATARIO** y **FIADOR** por pago o repetición, con más los intereses punitivos y compensatorios que surgen del contrato. Para el cobro de las obligaciones dinerarias que surjan del presente se establece el proceso judicial ejecutivo en los términos del art. 459.2. del CPCCLRyM, la cual quedará habilitada por la agregación de este contrato y la certificación y liquidación del monto adeudado por contador público.

Por su parte, el **LOCADOR** tiene a su cargo las cargas y contribuciones que gravan el inmueble (impuesto inmobiliario) y las expensas comunes extraordinarias (gastos no habituales) art. 1209, CCyC.

NOVENA - OBLIGACIONES DEL LOCATARIO: Es obligación del **LOCATARIO:**

a) Conservar la cosa en buen estado, respondiendo por los daños ocasionados por su causa o visitantes ocasionales, o por incendios no originados en caso fortuito. b) Debe abonar los gastos de mero mantenimiento de la cosa y de conservación también si la cosa es mueble. c) Abonar el canon convenido d) Pagar cargas y contribuciones originadas en el destino de la cosa. e) Restituir la cosa en el estado que la recibió, salvo los deterioros del paso del tiempo y el uso regular. f) Entregarle al locador las constancias de los pagos que efectuó de impuestos y servicios. **OBLIGACIONES DEL LOCADOR:** El **LOCADOR** debe efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro originado en su calidad o defecto, en su propia culpa, o en la de sus dependientes o caso fortuito. Si al efectuar la reparación o innovación se interrumpe o turba el uso y goce convenido, el **LOCATARIO** podrá solicitar la reducción del canon temporariamente en proporción a la gravedad de la turbación o, según las circunstancias, a resolver el contrato. Si por caso fortuito o fuerza mayor, el **LOCATARIO** se ve impedido de usar o gozar de la cosa, podrá resolver el contrato, o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa.

DECIMA - INCUMPLIMIENTO: En caso de no verificarse el pago de la locación, sin interpelación de ninguna índole, ya que la mora se produce por el mero vencimiento de los plazos, el **LOCATARIO** abonará al **LOCADOR**, a partir del día 10 de cada mes, una multa diaria equivalente a 0,3% del alquiler vigente por cada día de mora. En caso de mora en el pago de dos (2) mensualidades o del incumplimiento de cualquiera de las cláusulas

del presente, el **LOCADOR** podrá demandar el desalojo, independientemente de las demás acciones que pudiere ejercer contra el **LOCATARIO**. Queda establecido entre las partes y de acuerdo con el art. 1208 del Código Civil y Comercial, sus concordantes y correlativos, la vía ejecutiva para el cobro de los alquileres atrasados, en los casos de mora, y para cualquier concepto como tasas, servicios pendientes, etc.

DECIMO PRIMERA - MULTA EN CASO DE DESALOJO. ABANDONO: Cláusula

Penal: Si el **LOCATARIO** diere motivo a que se le inicie juicio de desalojo, se compromete a pagar desde la iniciación de este y hasta que el **LOCADOR** reciba las llaves del inmueble, libre de ocupantes y/o mercaderías, una suma en concepto de indemnización que en este acto se fija en un importe igual que el valor del alquiler establecido y vigente en ese momento, durante toda la vigencia del juicio y hasta la efectiva restitución, el abandono del inmueble locado importará incumplimiento grave e implicará la rescisión del contrato de pleno derecho sin necesidad de interpelación alguna, el que surtirá sus efectos desde la recepción por el locatario de la notificación fehaciente de dicha decisión, ello sin perjuicio de las acciones resarcitorias que corresponda.

DECIMO SEGUNDA - PROHIBICIONES - RESPONSABILIDAD: El **LOCADOR**

no será responsable por los daños y/o perjuicios que se le produzcan al **LOCATARIO**, sus dependientes o a terceros en sus personas y/o en sus bienes, por causa de roturas, desperfectos, cortocircuitos, filtraciones, derrumbes, incendios, inundaciones, averías y/o accidentes, por cualesquiera causas, ya que el **LOCATARIO** toma a su cargo como riesgo propio. -

Está prohibido al **LOCATARIO** mantener (aunque fuera en forma transitoria) elementos que, por su naturaleza, impliquen serios peligros para las personas o el bien alquilado.

DECIMO TERCERA - LINEAS TELEFONICAS Y OTROS SERVICIOS: Queda

autorizado el **LOCATARIO** a efectuar a su costa la instalación de línea/s telefónica/s, sistemas de televisión por cable o internet, a través de las empresas habilitadas, debiendo al finalizar el presente retirar del inmueble aparatos y cableados que sean de su propiedad, siendo por consiguiente a cargo de este los gastos del consumo de dichos servicios.

DECIMO CUARTA - RESCISION ANTICIPADA: Conforme lo dispuesto en el art.

1221 del Código Civil y Comercial, el **LOCATARIO** podrá resolver el presente contrato de modo anticipado si han transcurrido seis meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al **LOCADOR**. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar en concepto de indemnización, la suma

equivalente a un (1) mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un (1) mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso y si la notificación al **LOCADOR** se realiza con una anticipación de tres (3) meses o más, transcurridos al menos seis (6) meses de contrato, no deberá abonar indemnización alguna por dicho concepto conforme lo establece el Art. 1221 del C.C. y C.- El **LOCATARIO** está obligado a restituir el inmueble en las mismas condiciones que lo recibió según establecido en el Art. 1210 del CCyC. En caso de que el **LOCATARIO** manifestara su voluntad de rescindir el presente contrato antes de su vencimiento, deberá hallarse al día en el pago de los alquileres.

En los supuestos de extinción anticipada del contrato por alguna de las causales descriptas en el artículo 27 del Pliego de Bases y Condiciones para el llamado a cotización N°0002/2021, el **LOCADOR** estará obligado a continuar con la prestación de los servicios por el término de sesenta (60) días, en iguales condiciones de contratación, en conformidad a lo establecido en el artículo 28 del Pliego de Bases y Condiciones para el llamado a cotización N°0002/2021.

DECIMO QUINTA - DEPOSITO y GARANTIA: En garantía del fiel cumplimiento del presente, se establece a cargo del **LOCATARIO** la entrega al **LOCADOR**, en depósito, la suma de **PESOS UN MILLON DOSCIENTOS NOVENTA MIL (\$1.290.000)**, que se abonan en este acto sirviendo el presente de suficiente recibo y formal carta de pago. Dicho depósito le será devuelto al **LOCATARIO** al vencimiento de la locación.

Solo procederá la devolución previo cumplimiento de todas las obligaciones emergentes del presente, mediando restitución del bien en el modo y estado previsto en el presente y en todo de acuerdo con el ordenamiento legal vigente, no siendo el mismo imputable al pago de alquileres, salvo autorización expresa del **LOCADOR**.

DECIMO SEXTA - RESPONSABILIDAD: El **LOCADOR** conservará la cosa locada en estado de servir al uso siendo solo responsable y a su cargo efectuar solo las reparaciones por el deterioro o defecto que no sea imputable al **LOCATARIO**. El **LOCATARIO** podrá realizar las reparaciones urgentes, con cargo al **LOCADOR**, luego del silencio del **LOCADOR** una vez transcurridas al menos veinticuatro (24) horas corridas de notificado.- Si las reparaciones no fueran urgentes, el **LOCATARIO** debe intimar al **LOCADOR** para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez (10) días corridos, y el **LOCADOR** no se responsabiliza por daños producidos por

siniestros del **LOCATARIO** o terceros que frecuenten la propiedad o sus bienes. El **LOCATARIO** debe mantener la cosa y conservarla en el estado en que la recibió y es exclusivo responsable por cualquier deterioro causado al inmueble, incluso por visitantes ocasionales, y responde por la destrucción o incendio del inmueble. El **LOCADOR** no se responsabiliza por daños producidos en los bienes del **LOCATARIO** -

DECIMO SÉPTIMA - GARANTIA: Asimismo, en cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente contrato, las partes convienen en contratar un seguro de caución con intervención de Hector Martinez Sosa y Cia S.A , denominada aquí como la **ASEGURADORA**, con domicilio constituido a los efectos del presente en Gobernador Deloqui N°1398 de la ciudad de Ushuaia, mediante el cual la **ASEGURADORA**, acaecido el incumplimiento por el **LOCATARIO**, garantiza al **LOCADOR** la debida percepción por éste del canon locativo previsto en el contrato y/o el que resultase de conformidad al repacto que pudiere llegar a efectuarse, con más los gastos ocasionados por impuestos y servicios, subrogándose en todos los derechos del **LOCADOR**, a los efectos de la ejecución del presente. El no pago del canon locativo mensual por el **LOCATARIO**, en tanto el carácter personal de la obligación asumida, dará derecho al **LOCADOR** a demandar el desalojo del inmueble, para lo cual se estipula que deberá intimar fehacientemente al **LOCATARIO** por el pago de la cantidad debida. El seguro de garantía referido es condición de esta locación razón por la cual la tenencia del bien le será entregada al **LOCATARIO** una vez que el **LOCADOR** tenga en su poder la Póliza de Seguro aquí referido, debidamente extendido a su favor. Las partes acuerdan que es facultad del **LOCADOR**, el exigir el cambio de la garantía mencionada supra en el caso de convocatoria, quiebra, concurso civil o inhibición de la aseguradora. En dichos supuestos el **LOCATARIO** deberá suministrar nueva garantía a satisfacción del **LOCADOR** y en el plazo de diez días desde su requerimiento por ésta última, considerándose su incumplimiento causal de resolución contractual de pleno derecho y de desalojo.

DECIMO OCTAVA - IMPUESTO DE SELLOS Y CERTIFICACIONES. Los sellados del presente contrato, si correspondieren, serán abonados por el **LOCADOR** y **LOCATARIO** distribuido por acuerdo de partes, conforme a la normativa vigente Ley Provincial 906. En caso de que se hubiere pactado la certificación de las firmas del contrato, dicho gasto correrá por cuenta del **LOCATARIO**. El **LOCADOR** registrará este contrato ante la AFIP dentro de los plazos estipulados por la normativa (art. 16, Ley 27 .551).

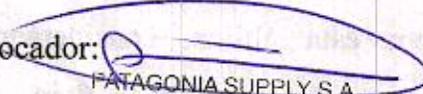
DECIMO NOVENA - DOMICILIOS Y COMPETENCIA: Los locadores constituyen domicilio legal y domicilio electrónico en los antes indicados, donde se considerarán

válidas todas las notificaciones que en ellos se efectúen, ya sean judiciales o extrajudiciales y se reservan el derecho de modificarlos siempre y cuando sea dentro de esta Ciudad de Ushuaia y notifiquen a la otra parte por medio de telegrama colacionado la constitución del nuevo domicilio, asimismo se someten a la Jurisdicción Civil Ordinaria con asiento en la Ciudad de Ushuaia, renunciando a todo otro fuero o ámbito de competencia.

VIGÉSIMA - SEGURO: EL **LOCADOR** se obliga a tomar a su exclusiva costa un seguro contra incendio y destrucción, dentro de los diez (10) días de iniciada la locación, en una Empresa del medio, sobre el inmueble locado, del cual resultará único beneficiario y estará a su cargo. El **LOCATARIO** se obliga a contratar un seguro para resguardar sus bienes personales que se encuentren dentro del inmueble y versen sobre hurto, robo, incendio o cualquier otro tipo de siniestro, dentro de los diez (10) días de iniciada la locación. Este seguro deberá ser efectuado por el **LOCATARIO**, en forma particular en la compañía aseguradora que prefiera y abonará la totalidad de la prima en forma exclusiva, siendo único beneficiario. Los seguros deberán permanecer vigentes y actualizados durante toda la relación locativa, debiendo presentarlos al Administrador. En caso de no cumplir con la contratación del seguro, en ningún caso podrá el **LOCATARIO** endilgar responsabilidad alguna al **LOCADOR**. El **LOCATARIO**, será el único responsable por los daños y perjuicios que se ocasionen o produjeren en los bienes o persona, por su culpa o de visitantes ocasionales o terceros.

De conformidad, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Ushuaia, el 10 días del mes de septiembre de 2021

Firma Locador:


PATAGONIA SUPPLY S.A
CUIT: 3070745193-5
ANTONIO J. CELENTANO
DIRECTOR

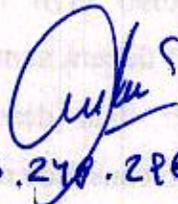
DNI:

Domicilio:

Firma Locatario:

DNI:

Domicilio:



Marcela Andina Silva
Presidente
Lab. del Fin del Mundo SAPEM

25.270.298

Vito Dumas 178.

