

COMPROMISO IRREVOCABLE DE USUFRUCTO

Entre la **Empresa Mendocina de Energía Sociedad Anónima con Participación Estatal Mayoritaria** en adelante denominado “**EMESA**”, representadas ambas por su Presidente, Ing. Pablo Martín Magistocchi, DNI N° 29.385.770, y **Xetiu Energía S.A.**, en adelante como “**XETIU**”, representada por su Apoderado, Pablo Alejandro Burlot, DNI N° 27.983.150, ambas domiciliadas en calle Patricias Mendocinas n° 1.285, Ciudad de Mendoza, Provincia de Mendoza, República Argentina, 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

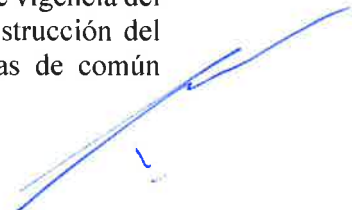
I- ANTECEDENTES:

- a. Que EMESA formuló un proyecto de energía Renovable Solar Fotovoltaico en cabeza de XETIU para construir un Parque Solar denominado Parque Solar Fotovoltaico Luján de Cuyo III, en adelante denominado como “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, y a los efectos de concursarlo.
- b. Que EMESA es titular de un inmueble ubicado en la Ruta N° 7 S/N, de Luján de Cuyo, Mendoza, (Nomenclatura catastral N°06-20-88-2200-413949-0000-1), específicamente en el polígono descripto conforme al **Anexo I**, nombrado en adelante como EL TERRENO.
- c. Que EMESA dispondrá el terreno mencionado para el desarrollo, instalación, operación y mantenimiento del Parque Solar Fotovoltaico Lujan de Cuyo III, por intermedio de una Sociedad de Propósito Específico, 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° 281-E/2017, la Ley N° 27.191, y demás normas modificatorias y/o complementarias
- d. Que XETIU está dispuesta a realizar las gestiones necesarias para lograr materializar el proyecto Solar Fotovoltaico, para lo cual resulta indispensable contar con el compromiso de constitución de usufructo de EMESA a favor de esta Sociedad de Propósito Específico; en caso que se logre un contrato de venta de energía renovable.

En razón de los antecedentes expuestos, LAS PARTES acuerdan:

II- DISPOSICIONES:

PRIMERA: EMESA, en su carácter de propietario del inmueble descripto conforme al **Anexo I**, asume el compromiso irrevocable de constituir derecho real de usufructo a favor de XETIU en el polígono establecido en el citado Anexo, durante el plazo de vigencia del presente contrato establecido en la cláusula segunda, con cargo a la construcción del parque fotovoltaico. Las coordenadas allí indicadas podrán ser ajustadas de común



acuerdo entre LAS PARTES, en caso que la ingeniería y/o oportunidad o conveniencia así lo amerite.

SEGUNDA: El plazo de duración del presente contrato es de dieciocho (18) meses a partir del día 30 de junio de 2022 pudiendo las partes de común acuerdo prorrogar este plazo.

TERCERA: La obligación de constitución del derecho real de usufructo se perfeccionará en caso de que XETIU: 1) obtenga prioridad de despacho dentro de los próximos dieciocho (18) meses a partir del día 30 de junio de 2022; 2) demuestre de manera fehaciente a EMESA el principio efectivo de construcción de obra; 3) que EMESA preste conformidad sobre este hito.

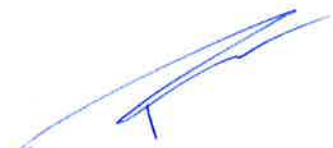
CUARTO: El derecho real de usufructo a constituir a que se refiere el presente contrato respecto de EL TERRENO se entenderá constituido por un plazo de veinte (20) años prorrogable por cinco (5) años de común acuerdo entre LAS PARTES, y bajo la condición resolutoria EL PROYECTO no finalice su construcción y/o no habilite comercialmente en el plazo de veinticuatro (24) meses a partir de la suscripción de dicho instrumento, En caso de verificarse las condiciones resolutorias señaladas, EL TERRENO será reintegrado a EMESA, sin necesidad de interpelación Judicial o extrajudicial alguna.

QUINTA: El Derecho real de usufructo, en caso de cumplirse los recaudos establecidos en la cláusula tercera del presente instrumento, 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 XETIU.

SEXTA: Sin perjuicio de lo mencionado anteriormente, EMESA se compromete a otorgar, desde la suscripción del presente convenio, el más amplio e irrevocable permiso para que XETIU, comience los estudios inherentes a EL PROYECTO, sin restricción alguna.

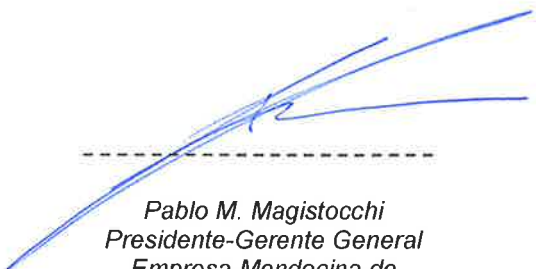
SÉPTIMA: Todas las notificaciones y demás comunicaciones en virtud del presente serán cursadas únicamente por escrito, a los domicilios consignados en el encabezamiento, los que se considerarán como especiales en los términos de la legislación vigente, quedando emplazada LAS PARTES en notificar el cambio de domicilio en caso de ocurrir en un plazo de 10 días hábiles.

OCTAVA: 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.

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 24 días del mes de junio del año 2022.

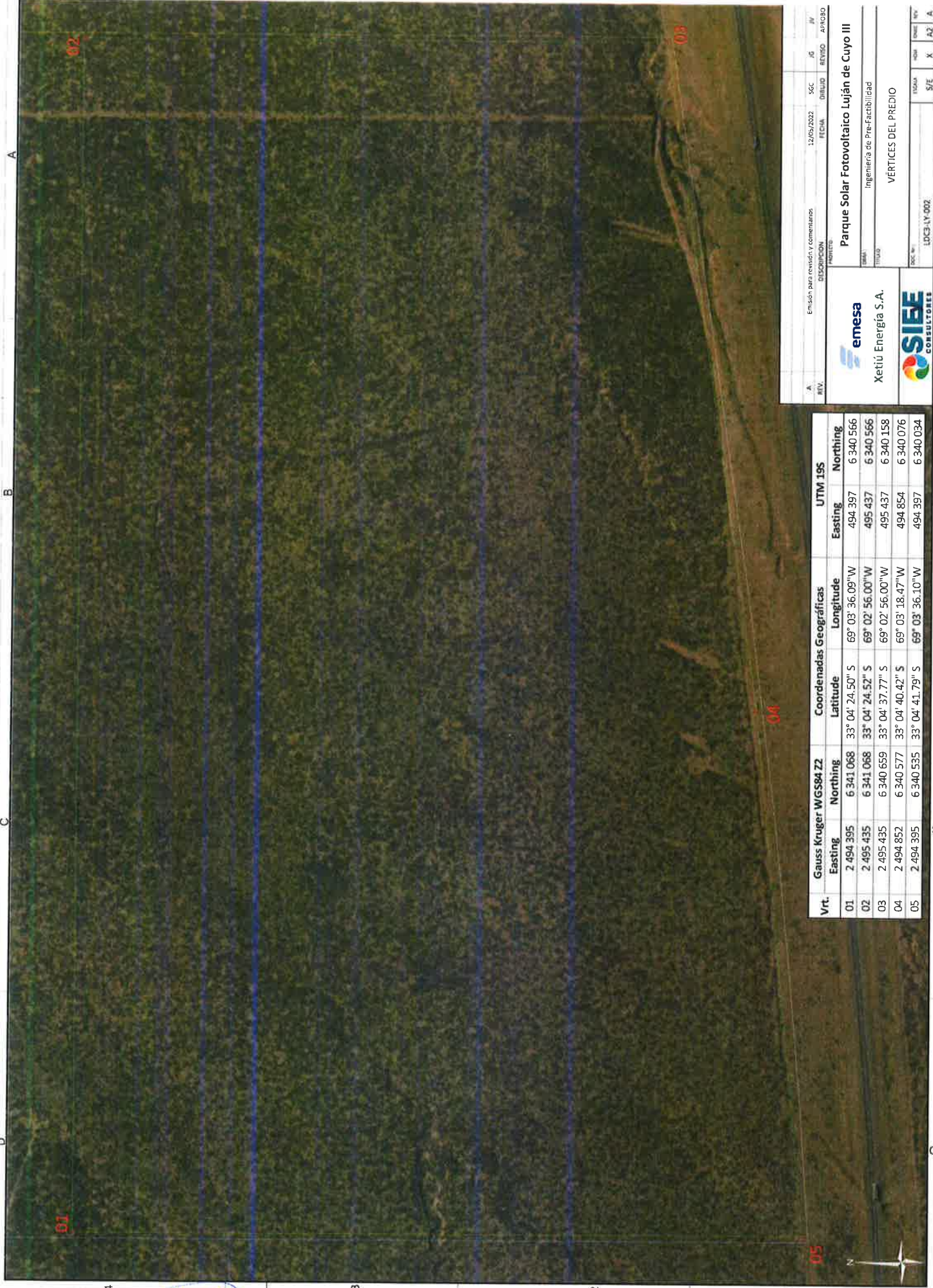


Pablo M. Magistocchi
Presidente-Gerente General
Empresa Mendocina de
Energía S.A.P.E.M.



Pablo Alejandro Burlot
Apoderado
XETIU ENERGIA S.A.

ANEXO 1



Vrt.	Gauss Kruger WGS84 Z2		Coordenadas Geográficas		UTM 19S	
	Easting	Northing	Latitude	Longitude	Easting	Northing
01	2 494 395	6 341 068	33° 04' 24.50" S	69° 03' 36.09" W	494 397	6 340 566
02	2 495 435	6 341 068	33° 04' 24.52" S	69° 02' 56.00" W	495 437	6 340 566
03	2 495 435	6 340 659	33° 04' 37.77" S	69° 02' 56.00" W	495 437	6 340 158
04	2 494 852	6 340 577	33° 04' 40.42" S	69° 03' 18.47" W	494 854	6 340 076
05	2 494 395	6 340 535	33° 04' 41.79" S	69° 03' 36.10" W	494 397	6 340 034

Emission para revisión y comentarios: 12/05/2022
 DESCRIPCIÓN: SOC. DILUIDO REVISO APROBO
 FECHA: 12/05/2022
 PROYECTO: Parque Solar Fotovoltaico Luján de Cuyo III
 TÍTULO: Ingeniería de Pre-Factibilidad
 VERTICES DEL PREDIO
 emesa
 Xetiu Energía S.A.
 SIFE CONSULTORES
 LDC3-LY-002

MATRICULA 420706/6

CATASTRO 06-20-88-2200-413949-0000-1
DEPTO. Luján de Cuyo, ITO Industrial, d/ frente a Ruta Nacional N°7 s/ n. SUPRESEVICIA/ t y s/p (06-42783) 198 Has. 5.208, 96m2. LÍMITES: E. con Gobierno de la Provincia en 2.00m; S. con Ruta Nacional N°7 en línea quebrada que mide 119,20m, 128,90m, 118,27m, 197,31m y 494,21m; y con Gobierno de la Provincia en 950m; S. con Gobierno de la Provincia en 2 tramos que miden 500m y 577,18m; O. con Gobierno de la Provincia en 1.402,12m.

PROCEDENCIA: FAPTE Act. 5605. Pa. 61 p° 32 de Luján.

(NO I.S.)

TITULAR DE DOMINIO (A)	%	GRAVAMENES, RESTRICCIONES E INTERDICCIÓNES (B)	CANCELACIONES (C)	OBSERVACIONES (D)
(1) EMPRESA PRODUCTORA DE ENERGÍA / SOCIEDAD ANÓNIMA CON PARTICIPACIÓN ESTATAL MAYORITARIA: CUIT N°-714047 74-0, Comio, Peltier 351, Ciudad, Capital, Mendoza - DONACIÓN CON CARO: Scorb, Fernan- da Andrea Casturegi (Scorb, Brulda Gobierno), esc. 64, fa. 293 del 27/08/ 15, Cert. Cat. 21999 del 24/08/15, Sn. 446949 del 07/02/15.	100			
Silvana Scorb MENDOZA 889				La presente es COPIA FIEL de lo original, solicitado el día 4 de julio por la Nóbene Subsecretaría de Registro, Dpto. Luján, el 28 de June de 2022.

SECRETARÍA DE REGISTRO
DEPTO. Luján de Cuyo