



**-CONTRATO DE ARRIENDO-**

---Entre la ESCUELA DE AGRICULTURA Y SACAROTECNIA (EAS), CUIT Nro. 30-54667024-0, con domicilio en la Localidad de Horco Molle, Dpto. Yerba Buena, Provincia de Tucumán, representada en este acto por el Señor Rector, de la UNIVERSIDAD NACIONAL DE TUCUMÁN, Ing. Sergio José PAGANI, DNI N° 13.338.981, en adelante LA ESCUELA; y el Señor Emanuel Gerardo BADER, CUIL/T N° 20-30886081-8, domiciliado en Pje. Benjamín Paz N° 752 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, Provincia de Tucumán, en adelante EL ARRENDATARIO, resuelven celebrar el presente ARRIENDO Y CONVENIO DIDÁCTICO, el que se regirá por las siguientes cláusulas:

**PRIMERO: OBJETO DEL CONVENIO - FUNDAMENTOS DE SU NECESIDAD:** El presente CONVENIO tiene por finalidad garantizar la realización de las denominadas Prácticas Educativas a desempeñar por los alumnos de 4º, 5º, 6º y 7º año del ciclo de Especialización Técnico Agropecuario de la EAS sobre la base de dos objetivos primordiales:

1.- Una producción sostenida del cultivo de caña de azúcar, experimentación de variedades y su comportamiento en la zona y estudios sobre su productividad, conforme los planes de estudios preestablecidos y bajo la supervisión de docentes de la EAS, y

2.- El desarrollo de nuevas tecnologías para la plantación, cultivo y cosecha de caña de azúcar, incrementando la producción, reduciendo costos y contribuyendo al cuidado del medio ambiente. Ello implica la evaluación de la adaptación agronómica y la capacidad de respuesta de la caña de azúcar a las nuevas alternativas. Asimismo, se deja establecido que la naturaleza y modalidad de contratación, se debe a que la envergadura del emprendimiento, excede ampliamente la capacidad financiera, de insumos, herramientas y personal de la EAS. Se realiza asimismo tomando como norte la política universitaria de autogeneración de recursos y soluciones.

**SEGUNDA: OBJETO DEL ARRIENDO:** LA ESCUELA cede en arriendo un predio de cuarenta y tres (43) hectáreas (has.) que la institución posee en la localidad de Horco Molle, según ubicación y detalle estipulados en croquis adjunto dividido en tres lotes, propiedad de la Universidad Nacional de Tucumán, que EL ARRENDATARIO recibe y acepta de plena conformidad y a su entera satisfacción.-

**TERCERA: ESTADO:** El predio citado se encuentra delimitados con alambrados y cercos naturales constituidos por vegetación boscosa como se indica en croquis adjunto, que EL ARRENDATARIO declara conocer y aceptar.-

**CUARTA: DESTINO:** EL ARRENDATARIO destinará el predio arrendado a la explotación agrícola de caña de azúcar.-

//////////



//////////

**QUINTA: PLAZO:** El presente contrato tendrá una duración de seis (6) años a contar a partir del día 01 de abril de 2023. En consecuencia, vence el día 31 de marzo de 2029, debiendo EL ARRENDATARIO devolver el predio arrendado a la fecha del vencimiento y/o levantamiento de la última cosecha, el que sea anterior, en perfecto estado de uso, conservación y productividad.-

**SEXTA: CONDICIONES DE ENTREGA, MANTENIMIENTO Y DEVOLUCIÓN:** La propiedad arrendada se entrega por LA ESCUELA al ARRENDATARIO, libre de ocupantes y de responsabilidades civiles y laborales, no encontrándose la misma gravada, ni embargada, ni sometida a garantía alguna. Todos los gastos que demande la explotación de la actividad agrícola será a cargo exclusivo del ARRENDATARIO, quien además estará obligado a mantener las instalaciones recibidas, en especial los alambrados perimetrales, siendo a su cargo los gastos que esta actividad demande, para entregarlos al finalizar el contrato o cuando la obligación de entrega se hiciera exigible. Asimismo, es por su exclusiva cuenta la observancia y cumplimiento de las leyes laborales y fiscales del personal que La Empresa destine para la explotación agrícola, liberando expresamente a LA ESCUELA de toda responsabilidad. Al finalizar el plazo contractual o cuando la obligación se hiciera exigible por cualquier causa, EL ARRENDATARIO deberá devolver los inmuebles libre de ocupantes y ocupación y en perfecto estado de uso y conservación y en plena productividad, quedando todas las mejoras realizadas en beneficio de las propiedades sin derecho a compensación alguna a favor del ARRENDATARIO. Las cepas quedarán en beneficio de la propiedad y EL ARRENDATARIO será responsable de cualquier daño que se les ocasione, haciéndose responsable de los daños y perjuicios comprensivo del daño emergente y lucro cesante, por todo el tiempo que le prive a LA ESCUELA el cultivo y cosecha de materia prima.-

**SÉPTIMA: CONSERVACIÓN DEL SUELO:** EL ARRENDATARIO deberá mantener los campos libres de toda maleza y especies animales declaradas plagas de la agricultura, estando a su cargo el cumplimiento de las leyes, decretos, y demás disposiciones vigentes en la materia. También estará obligada a preservar la fauna autóctona silvestre, debiendo hacer uso racional del suelo conforme al destino y a los usos y costumbres, encontrándose prohibido cualquier explotación negligente e irracional del mismo, que degrade y perjudique el suelo para lo cual debe tenerse en cuenta la orografía de los inmuebles arrendados.-

**OCTAVA: PRECIO:** El precio del arriendo se establece en siete (7) bolsas de azúcar común de 50 kg. cada una, por hectárea. Dicho pago deberá hacerse en el domicilio de LA ESCUELA o donde esta lo indique en el futuro por cualquier medio fehaciente, durante el mes de junio de cada año.-

//////////



//////////

**NOVENA: FALTA DE ENTREGA EN TÉRMINO:** La falta de entrega en término de la propiedad arrendada por parte del ARRENDATARIO, al vencimiento del plazo contractual o cuando por cualquier causa la obligación se hiciera exigible, dará derecho a LA ESCUELA a cobrar una multa diaria equivalente a 1 bolsa de azúcar común tipo "A" de 50 kg., o su equivalente en dinero a los precio de plaza al día que se genere la multa por cada día de mora, sin perjuicio del derecho de demandar el desalojo.-

**DÉCIMA: APROVECHAMIENTO ACADÉMICO DE LA PRODUCCIÓN. DERECHO DE INSPECCIÓN:** Teniendo en cuenta que el presente ARRIENDO tiene como uno de sus objetivos fundamentales, cubrir requerimientos académicos en lo didáctico y productivo, se establece de común acuerdo que, al realizar EL ARRENDATARIO las tareas de: a) Plantación de cuarenta y tres (43) hectáreas con provisión de caña semilla y b) Realizar, las necesarias tareas anuales de cultivo con provisión de abono y herbicidas de la totalidad de las cañas del fundo, deberá informar fehacientemente a la Directora de la Escuela, o a quien esta designe, a fin de garantizar la utilización y aprovechamiento de todas la etapas productivas del cultivo en cuestión. LA ESCUELA reconoce y acepta que dichos trabajos quedarán condicionados a la disponibilidad de tiempo, personal, equipos de cosecha y flete por parte del ARRENDATARIO. Asimismo, LA ESCUELA tendrá derecho de inspeccionar con intervención de personal docente o no docente de la institución, el predio objeto del convenio cuando así lo considere necesario, sin derecho a indemnización alguna a favor del ARRENDATARIO por las molestias que le ocasione.-

**DÉCIMA PRIMERA: IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES:** Los impuestos tasas y contribuciones propios de la explotación que se desarrollen en el inmueble arrendado, son a cargo exclusivo del ARRENDATARIO. Los impuestos, tasas y contribuciones que graven el inmueble arrendado son a cargo de LA ESCUELA.-

**DÉCIMA SEGUNDA: FACULTAD RESCISORIA:** EL ARRENDATARIO no podrá rescindir el presente convenio sin acuerdo de LA ESCUELA, y si lo hiciere deberá abonar a LA ESCUELA los daños y perjuicios que serán equivalentes al precio total que reste del tiempo del contrato.-

**DÉCIMA TERCERA: PROHIBICIÓN DE CESIÓN - SUBARRIENDOS:** EL ARRENDATARIO deberá explotar el fundo arrendado en forma directa, no podrá sub arrendar, ceder ni transferir bajo ninguna forma su derecho o el contrato, sea a título oneroso o gratuito, sin consentimiento expreso y por escrito de LA ESCUELA.-

//////////



///////

**DÉCIMA CUARTA: MORA:** La mora para el cumplimiento de las obligaciones asumidas por ambas partes, se produce de pleno derecho por el solo vencimiento de los plazos acordados, sin necesidad de interpelación extrajudicial o judicial alguna.-

**DÉCIMA QUINTA: DOMICILIO Y JURISDICCIÓN:** Las partes fijan domicilio para todos los efectos legales y contractuales en los arriba denunciados, en donde producirán pleno efecto las notificaciones que en ellos se practiquen aunque el notificado de hecho o de derecho no se encontrare en él, efecto que se mantendrá mientras no se comuniquen el nuevo domicilio por cualquier medio fehaciente. Asimismo, se someten para dirimir sus conflictos a los Tribunales Federales con asiento en la ciudad de San Miguel de Tucumán.-

**DÉCIMA SEXTA: GASTOS:** Los gastos de sellados y las certificaciones de firmas del presente contrato serán a cargo exclusivo del ARRENDATARIO.-

**DÉCIMA SÉPTIMA: INNOVACIÓN TECNOLÓGICA:** Se hace constar que, las partes podrán, de común acuerdo y por escrito, destinar parcelas o sectores de la producción, para la implementación de innovaciones tecnológicas como la introducción de la agricultura de precisión, nuevos diseños de surcos, cosecha en verde, nuevas variedades, la plantación mecánica y nuevos modelos de cosechadora. Dichos acuerdos deberán realizarse con las previsiones necesarias a fin de que la institución educativa pueda garantizar el aprovechamiento didáctico de las mismas.-

**DÉCIMA OCTAVA:** Las partes firmantes del presente convenio, declaran expresamente, que la suscripción de los acuerdos de INNOVACIÓN TECNOLÓGICA que oportunamente sean celebrados, no generará para ellas la obligación de contraprestación económica alguna, más que el deber de comunicar e informar, a fin de garantizar la efectiva realización de las denominadas Prácticas Educativas a desempeñar por los alumnos de 4°, 5°, 6° y 7° año del ciclo de Especialización Técnico Agropecuario de la EAS.-

---Leído que fue a los comparecientes y ratificado en todas sus partes, en prueba de conformidad, firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de San Miguel de Tucumán, a 05 MAY 2023

CONTRATO N° 0585 2023

Sr. Emanuel Gerardo BADER  
-Arrendatario-

Ing. Sergio José PAGANI  
-Rector UNT-