Locación de Inmueble Nº 01/2012, "Locación de Edificio para la ANNP en Ciudad del Este - Alto Paraná (Almacenes Generales S.A.) - Algesa"

CONTRATO Nº 011 /2012

En la ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los.....27.....días del mes de junio del año dos mil doce, las partes que a continuación se identifican, convienen celebrar el presente Contrato de locación de edificios e instalaciones, con los propósitos y bajo las modalidades que se establecen en el presente acuerdo.----------

PARTES:

A) LA ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE NAVEGACION Y PUERTOS, en adelante referida como la A.N.N.P – Entidad autárquica constituida según la Ley Nº 1066/65 "Que crea la Administración Nacional de Navegación y Puertos (A.N.N.P) como Ente Autárquico y establece en su Carta Orgánica", debidamente, en los Art. 24, inc. D, numeral 2) y 3), Art. 45 y concordantes de la Ley mencionada, representada en este acto por el Abog. Vidal Francia Zaracho, en su calidad de Presidente del Directorio de la Institución y debidamente autorizado por el Art. 24 punto 3º de la Ley Nº 1066/65 "Carta Orgánica de la A.N.N.P.

B) La empresa **ALMACENES GENERALES S.A.,** en adelante referida como ALGESA, Sociedad Anónima, constituida por Escritura Pública Nº 302 protocolizada en el Registro Público a cargo de don Eduardo Elizeche Codas en fecha 16 de octubre de 1980, con personería jurídica otorgada por Decreto del P.E. Nº 27.390 de fecha 18 de agosto de 1981, inscripta en el Registro Público de Comercio bajo el Nº 1.079, Pág. 224, Sección Contratos, el 28 de agosto de 1981, con Estatutos modificados sucesivamente por Escrituras Públicas Nº 23 de fecha 29 de marzo 1985, Escribanía Maria Estela Benítez C. y por Escritura Pública Nº 9 de fecha 10 de abril de 1991, Escribanía Maria Estela Benítez C., inscripta en Registro Público de Comercio, bajo Nº 652, serie B, folio 3098 y siguientes, año 1991, Escritura Nº 472 del 21 de diciembre de 1994, Escribana Irene Ibarra, inscripta en el Registro Público de Comercio Nº 261, serie D, folio 2304 y siguientes, año 1995, Escritura Pública Nº 33 del 20 de julio de 1998, Escribanía Maria Estela Benítez C., inscripta en el Registro Público de Comercio Nº 875, serie A, folios 5639 y siguientes año 1998. La Empresa Algesa es una empresa autorizada por la Superintendencia de Bancos para operar bajo la Ley 215/70 de Almacenes Generales; representada en este acto por el Ing. José Omella Conchillo, en su carácter de Presidente, y el Ing. Cesar Jure Yunis, en su carácter de Director debidamente autorizados **a suscribir el presente acuerdo según consta en el Acta Nº 44 de fecha 27 de marzo de 2012.**

Las partes mencionadas aceptan suscribir el presente Contrato de Locación de inmueble, edificios e instalaciones, en atención a las siguientes consideraciones:

ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE NAVEGACIÓN Y PUERTOS * PRESIDENCIA *

1. La Resolución N° 139/12 del Directorio de la A.N.N.P. "**Por la cual se autoriza el llamado bajo la modalidad de Locación de Inmueble Nº 01/2012, con la denominación Locación de Edificio para oficinas de la ANNP en Ciudad del Este – Alto Paraná (Almacenes Generales S.A.) ALGESA**".

2. La oferta de fecha 29 de mayo de 2012 presentada por la firma ALGESA.

3. La Resolución Nº 283/12 del Directorio de la A.N.N.P de fecha 14 de junio de 2012 "*Por la cual se aprueba el informe final referente a la Locación de Inmueble Nº 01/2012 "Locación de Edificio para oficinas de la ANNP en Ciudad del Este – Alto Paraná (Almacenes Generales S.A.) adjudicando a la firma Almacenes Generales S.A. (ALGESA) por la suma total de Guaraníes quinientos cuarenta millones (Gs.540.000.000) IVA incluido, de conformidad con lo resuelto según consta en el Acta Nº 38 de fecha 14 de junio de 2012*".

Por tanto, en atención a las consideraciones expuestas, las partes acuerdan cuanto sigue:

CLÁUSULA PRIMERA: **Del objeto del arrendamiento**. ALGESA es propietaria de un inmueble, sito en el Km. 12,3 de la Ruta VII, Distrito de Ciudad del Este, Departamento del Alto Paraná, integrado por las Fincas Nº 24435, 18185, 19112, 25903, 26524, 26901, 28985 y 29063, con área total de 31,5 Ha., sede de la Terminal de Cargas Km 12, (en adelante referida como LA TERMINAL) con calles y patios de estacionamiento pavimentados con empedrado, edificios modernos y amplios, cercado perimetral, iluminación externa de calles y patios, central telefónica con 24 líneas externas y 120 internos, sistema de provisión y distribución de agua, sistema de control informatizados, que proveen orden, seguridad y rapidez en los procesos administrativos y movimiento interno de las unidades de carga.

La TERMINAL esta zonificada en servicios a la exportación, servicios a la importación, servicios internos y áreas de parque y reserva.

En el predio de la TERMINAL, ALGESA provee locales de escritorios en distintos edificios a la Dirección Nacional de Aduanas y a otras entidades vinculadas a los trámites de exportación y de importación.

Los locales que se someten bajo arrendamiento a favor de la A.N.N.P, están en dos edificios asentados en la Finca N° 24435, Padrón N° 1982, conforme al siguiente detalle:

i. En el edificio del Andén de Verificaciones tres (3) oficinas en planta baja, todas amobladas, con aire acondicionado, teléfonos con líneas internas y servicios sanitarios diferenciados en planta baja.

ADMINISTRACION NACIONAL DE NAVEGACION Y PUERTOS * PRESIDENCIA *

ii. En la oficina central dos (2) oficinas amuebladas con aire acondicionado y teléfonos con líneas internas.
iii. Complementariamente a las oficinas arrendadas, ALGESA facilitará a la A.N.N.P. 6 (seis) andenes para verificación de cargas que vengan consignadas a la A.N.N.P., 300 m2 de Depósito en planta baja y 100 m2 en entrepiso, ambos en el frente sur del edificio del Andén de Verificación.
iv. Ubicación del Inmueble: Ruta Internacional Nº 7, Km. 12,5 – Ciudad del Este – Alto Paraná.
v. Una caseta de control de entrada y salida de camiones al área aduanera correspondiente a la gestión de la A.N.N.P.

El servicio de pesaje y control de estado de ingreso de cargas destinadas al área aduanera bajo gestión de la A.N.N.P, lo realizará ALGESA por sí o por terceros contratados por ésta.

CLÁUSULA SEGUNDA: **De las representaciones.** Cualquiera de las partes podrá designar apoderados que la representen a todos los efectos de la presente relación contractual, para lo cual bastará una simple comunicación escrita a la otra parte.

CLÁUSULA TERCERA: **El destino del Inmueble arrendado.** El Inmueble (oficinas, andenes y depósito) arrendado objeto de este contrato será destinado por la A.N.N.P., única y exclusivamente, en forma continua y permanente, a instaurar y permitir el funcionamiento regular de todos los servicios administrativos y operativos relativos a la importación de cargas consignadas a la A.N.N.P.

CLÁUSULA CUARTA: **Servicios que se ofrecen.** La empresa ALGESA se compromete a proveer de los siguientes servicios:

1- Proveer áreas para recibir y albergar con seguridad los camiones con cargas de importación al Paraguay consignadas a la A.N.N.P., que ingresan por el Puente de la Amistad, con capacidad adecuada para evitar la obstrucción del acceso al puente y la infraestructura del recinto aduanero de Foz de Iguazú.
2- Prestar todo tipo de servicios auxiliares y complementarios para una adecuada gestión de las empresas y entidades que ejercen sus funciones en esta Terminal, tales como el control de ingreso y salida, control de peso, seguridad interna, el de comunicaciones, estiba, energía eléctrica, agua, recolección de basura, limpieza de oficinas, SS. HH., mantenimiento de instalaciones, etc.

CLÁUSULA QUINTA: **Locales Anexos.** ALGESA posee las siguientes instalaciones de apoyo en la Terminal:

1- Cercas de seguridad, que cubren toda la extensión del Inmueble.
2- Calles pavimentadas con empedrado para circulación de automotores.
3- Áreas para estacionamiento de camiones con cargas de importación.
4- Servicio de restaurantes.

ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE NAVEGACIÓN Y PUERTOS * PRESIDENCIA *

5- Un edificio de servicios higiénicos diferenciados para estibadores, conductores y acompañantes.
6- Sistema de abastecimiento de agua con pozo artesiano, tanque autoportante metálico de 40.000 litros de capacidad, motocompresor de 5 HP.
7- Veinte líneas telefónicas de COPACO S.A., central telefónica Panasonic KX- T96300 con 120 internos.
8- Sistema de control por video cámaras.

CLÁUSULA SEXTA: **Relaciones entre ALGESA, A.N.N.P. y los IMPORTADORES.**

Las relaciones entres los IMPORTADORES Y ALGESA será independiente del presente Convenio, por lo que los servicios a ser prestados a los usuarios de la TERMINAL consistente en el control y registro de entrada y salida, control de peso, seguridad interna, estacionamiento, iluminación de áreas de circulación, limpieza y recolección de basura, abastecimiento de agua potable, servicios higiénicos diferenciados para conductores y acompañantes, serán abonados directamente por el IMPORTADOR a ALGESA.

CLÁUSULA SEPTIMA: **Del plazo del arrendamiento.** El plazo de arrendamiento del presente contrato es de 2 (dos) años hasta el **31 de diciembre de 2013**, con vigencia a partir del **1 de enero de 2012,** fecha en que se labrará Acta de entrega de los locales con el Inventario correspondiente, documento que formará parte del presente Convenio. Para la renovación del presente Convenio, la A.N.N.P deberá comunicar a ALGESA su intención, con por lo menos 60 días de anticipación al vencimiento. En caso de prórroga o renovación del plazo de alquiler, ALGESA podrá reajustar el precio de arrendamiento.

CLÁUSULA OCTAVA: **Del precio del Arrendamiento.** El precio del arrendamiento básico se establece en la suma de Gs.22.500.000.- (guaraníes veinte y dos millones quinientos mil) por mes, IVA incluido. El monto total del presente contrato es de Gs.540.000.000 (guaraníes quinientos cuarenta millones) más el monto de reajuste que resulte para los segundos doce meses a ser realizado conforme al Art. 46 de la Ley 2051/03.

1- El precio indicado constituye un precio mensual por el arrendamiento de los locales descriptos en la Clausula Primera para uso de la A.N.N.P y las expensas por los servicios de vigilancia, limpieza, recolección de residuos, por la provisión de energía eléctrica, abastecimiento de agua y el servicio de comunicaciones telefónicas internas a través de la Central Telefónica de la TERMINAL, de los locales afectados para uso de la ANNP.
2- El servicio de comunicación externa por una línea directa y las llamadas externas realizadas a través de la Central Telefónica de la TERMINAL, serán abonadas por la A.N.N.P.
3- La tasa portuaria por mercaderías desaduanizadas del importador cliente de la A.N.N.P. será abonado por el importador directamente a la A.N.N.P de acuerdo con sus tarifas vigentes.

ADMINISTRACION NACIONAL DE NAVEGACION Y PUERTOS • PRESIDENCIA •

4- De cada factura presentada por ALGESA para el cobro del monto del alquiler será deducida el importe equivalente al 0,4%(cero coma cuatro por ciento), en virtud del art. 41 de la Ley 2051/2003, "De Contrataciones Publicas", modificado por la Ley Nº 3439/07.

CLÁUSULA NOVENA: **De las obligaciones de la A.N.N.P**. La A.N.N.P se obliga a mantener los locales arrendados, sus instalaciones, dependencias y accesorios en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene y aseo y devolverlo al término del Convenio, en condiciones de ser inmediatamente ocupado.

Finalizado el Convenio por cualquier motivo, la A.N.N.P se obliga a entregar los locales a ALGESA a fin de que este verifique su estado y en lo referente a la conservación del mismo, de sus dependencias y accesorios, quedando expresamente establecido que en cuanto el inmueble no fuere entregado en condiciones de inmediata ocupación, la A.N.N.P se responsabiliza por eventuales daños emergentes, lucro cesante o perjuicios de cualquier otra naturaleza que su acción u omisión generasen.

La A.N.N.P se obliga a permitir la inspección del inmueble por ALGESA para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la A.N.N.P, las veces que así lo requiera ALGESA, debiendo labrarse Acta a fin de registrar el resultado de cada inspección.

CLÁUSULA DÉCIMA: **De las Condiciones generales.**

1.- El área de la TERMINAL es una propiedad privada dentro de la cual se afectan por este contrato ciertas áreas de uso público para que Organismos e Instituciones Públicas ejerzan las funciones exigidas por las leyes respectivas para el control de operaciones de comercio de importación y exportación, por lo que las partes deberán someterse a normas acordadas sobre: acceso de personas extrañas a las instituciones y prestadores de servicios auxiliares a la carga, tanto a áreas generales, como al área primaria, autorizaciones para salidas de mercaderías por cualquier medio, cantidad de personas requeridas para el cumplimiento de las labores propias que competen a cada Entidad, acreditación de funcionarios habilitados para cada área de trabajo. A ese efecto, la A.N.N.P manifiesta que el número total del personal a ser afectado a los servicios a ser realizados bajo el presente contrato está limitado a un máximo de 20 (veinte) funcionarios.
2.- LA TERMINAL velará por la seguridad interna y por la integridad de las unidades de transporte de carga desde el registro de ingreso, el estacionamiento, el proceso de verificación, hasta su salida de la TERMINAL autorizada por autoridad competente (boleta de salida de la A.N.N.P). Cuidar la integridad de las cargas durante el proceso de verificación hasta la reubicación dentro del transporte de carga y aplicación de candados o precintos propios del importador/transportista.
3.- En atención a este compromiso la TERMINAL tendrá facultad de retirar/seleccionar a servidores de estibajes, sea propios o de terceros. Este servicio será abonado por el importador directamente al prestador de este servicio.

ADMINISTRACION NACIONAL DE NAVEGACION Y PUERTOS * PRESIDENCIA *

4.- El acceso de vehículos de funcionarios y de terceros será autorizado hasta las áreas de estacionamiento preestablecidas, quedando reservado el acceso al área primaria, solo a vehículos afectados al transporte de cargas y de servicio de mantenimiento.
5.- La autorización de ingreso a la TERMINAL de despachantes, auxiliares e importadores será mediante credencial emitida por cada gremio. El acceso al área primaria de importación afectada a la A.N.N.P requerirá de una autorización especial de la A.N.N.P y/o D.N.A.

CLÁUSULA UNDÉCIMA: **Normas de carácter especial. Responsabilidades**

1.- El tránsito desde la cabecera del Puente de la Amistad, o desde otro punto de ingreso, hasta la TERMINAL de las importaciones consignadas a la A.N.N.P. es de responsabilidad conjunta de la Dirección Nacional de Aduanas (D.N.A) y de la A.N.N.P, quienes implementarán los procedimientos para un efectivo control.
2.- La A.N.N.P instruirá a sus clientes que resuelvan operar con A.N.N.P consignar en el MIC/DTA la Aduana de Destino con la designación de TERMINAL DE CARGAS KM 12 – ANNP.
3.- ALGESA será única y exclusivamente responsable de la provisión de los servicios que se enuncian en el presente convenio, sin que en ningún momento y por ninguna causa, pueda imputársele responsabilidad alguna referente a la valoración de mercaderías, cobro o exoneración de impuestos, derechos aduaneros, tasas u otras obligaciones fiscales y administrativas que las operaciones de importación lo exijan. Los servicios de ALGESA aquí descriptos son de complementación y facilitación de logística de operaciones de importación manteniéndose plena y vigente la responsabilidad de cada una de las Instituciones Públicas fiscalizadoras de las operaciones de importación por las medidas de fiscalización, percepción, secuestros o comiso que deban ejercer conforme a las leyes que fueren infringidas. En ningún caso ALGESA asume calidad de depositario de las mercaderías ingresadas en el área definida como Patio de Importación objeto de la presente locación.
4.- MERCADERÍAS INCAUTADAS: en caso que por orden judicial, o por cualquiera de las Instituciones competentes, resultaren decomisadas y/o secuestradas y se ordenare su depósito en custodia, tal responsabilidad será asumida exclusivamente por ALGESA.

CLÁUSULA DUODÉCIMA: **De la extinción del Contrato.** Cualquiera de las partes con un preaviso escrito de sesenta días podrá rescindir el presente contrato. Se producirá la rescisión automática del presente contrato, de pleno derecho, por falta de pago de 03 (tres) liquidaciones mensuales vencidas, en forma y término previsto en este Convenio, salvo que dicha falta de pago se deba a trámites administrativos, propios del sistema de contratación con el Estado.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: **De los domicilios.** Para todos los efectos de este convenio, las notificaciones, citaciones y emplazamientos judiciales o extrajudiciales, incluso para reconocimientos de firmas y absolución de posiciones, ALGESA constituye su domicilio especial en Brasil 1220 de la

ADMINISTRACION NACIONAL DE NAVEGACION Y PUERTOS * PRESIDENCIA *

Ciudad de Asunción; y LA A.N.N.P en el Edificio sito en las calles El Paraguayo Independiente y Colón de la Ciudad de Asunción, estos domicilios se considerarán válidos para todos los actos jurídicos y administrativos emergentes de la ejecución y cumplimiento de este contrato, salvo que, por escrita y en forma expresa, posteriormente fueran cambiados, modificados.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: **De los Tribunales.** Para toda gestión o controversia relacionada con este contrato, las partes contratantes en forma expresa se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales en lo Civil y Comercial de la Capital de la República.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: **De la Rescisión.** Cualquiera de las partes podrá rescindir este contrato, en los términos establecidos en los artículos 59 y 60, respectivamente de la Ley 2051/2003, De Contrataciones Publicas.

CLÁUSULA DECIMA SEXTA: Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación o aplicación de este contrato podrán ser resueltas por el procedimiento de avenimiento (Art.85 de la Ley 2051/03). La interposición del Recurso de Reconsideración ante la contratante o de la solicitud de Avenimiento o Arbitraje ante la Dirección de Contrataciones Públicas suspende el plazo para interponer la demanda judicial respectiva hasta que sean resueltos.

Quedando así concluido el presente contrato en los términos precedentes, las partes se obligan a su fiel cumplimiento, conforme a las cláusulas que anteceden, en prueba de lo cual, se firma en 03 (tres) ejemplares de un mismo tenor y a un idéntico efecto.

Ing. José Omella Conchello
C.I. Nº 1.194.614
Presidente - ALGESA
ALGESA
ALMACENES GENERALES S.A.

Abog. Vidal Francia Zaracho
Presidente del Directorio
Administración Nacional de Navegación y Puertos

Ing. Cesar Jure Yunis
C.I. Nº 204.718
Director - ALGESA
ALGESA
ALMACENES GENERALES S.A.