114 ciento catorce

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE QUE SUSCRIBE EL MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL y LA FIRMA "SERMAT S.A.".----------

Entre el MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL, con domicilio legal y especial en avenida Mariscal Francisco Solano López esquina Vicepresidente Sánchez de la Ciudad de Asunción, Capital de la República, en adelante denominado "EL LOCADOR", representado por Señor LUIS N. BAREIRO SPAINI, Ministro de Defensa Nacional nombrado por Decreto del Poder Ejecutivo N° 1 de fecha 15 de Agosto del 2008, y, por la otra parte, los Señores PEDRO MARIA LOZANO DIETRICH y CARLOS JORGE DUARTE LURAGHI en representación de la empresa SERVICIOS DE INGENIERIA y MATERIALES S.A. "SERMAT S.A.." en carácter de Directores y debidamente autorizados a suscribir el presente contrato según así consta en el testimonio de Poder Especial pasada ante el Estudio Notarial del Escribano Publico José Luís Coscia Cueto en fecha 5 de Marzo del 2010 que se adjunta y forma parte de éste Contrato, en adelante denominado "EL LOCATARIO", con domicilio legal en la casa N° 763 de la calle Teniente Ruiz casi Washington de la Ciudad de Asunción, acuerdan en celebrar el presente contrato de arrendamiento de una fracción de terreno, parte de la Finca N° 916 de Villa Hayes, de mayor porción, localizada en el distrito de Villa Hayes, Departamento de Presidente Hayes, (CHACO), que se regirán por las siguientes disposiciones legales:----------

AUTENTICACION
La presente fotocopia concuerda fielmente con el original que tuve a la vista CONSTE
DIANA ALICE GESCHWER PARQUE
Notaria y Escribana Pública
Vera 1285 y Senador Long
Tel. 660 397 - R. M. 444 30
Asunción - Paraguay

DE LAS AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:----------

La Ley N° 216/93 y el Decreto del Poder Ejecutivo N° 4794/05 autoriza y faculta al Ministerio de Defensa Nacional la administración de los bienes de propiedad del Estado Fuerzas Armadas de la Nación y por consiguiente con plena capacidad para obligarse dentro de los límites señalados por la Ley. Así mismo, queda irrestrictamente acordado que la locataria debe ajustar sus actos y sus actividades a las disposiciones normativas de las siguientes leyes y resoluciones reglamentarias:----------

LEY N° 294/93 – DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL.
LEY N° 1561/00 – QUE CREA EL SISTEMA NACIONAL DEL AMBIENTE, EL CONSEJO NACIONAL DEL AMBIENTE y LA SECRETARIA DEL AMBIENTE
LEY N° 716/97 – QUE SANCIONA DELITOS CONTRA EL MEDIO AMBIENTE
LEY N° 422/73 – FORESTAL
LEY N° 2333/04 – QUE RATIFICA EL CONVENIO DE ESTOCOLMO (COPs)
LEY N° 567/95 – QUE RATIFICA EL CONVENIO DE BASILEA sobre el control de los movimientos transfronterizos de los desechos peligrosos y su eliminación.
Resolución MSP y BS sobre Manejo de los Residuos Sólidos.
Resolución SEAM N° 522/02 sobre parámetros de descargas de efluentes y otras que se dicten en el futuro.----------

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO. ----------

El presente Contrato tiene por objeto el arrendamiento de una fracción de hasta **126 (ciento veinte y seis) hectáreas**, parte de una mayor porción de la FINCA N° 916 del distrito de Villa Hayes, lugar denominado Remansito que pertenece al Ministerio de Defensa Nacional según así se visualiza en el plano de mensura georeferenciado que se incorpora al presente contrato como "Anexo 1".----------

MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
MINISTRO

113
ciento trece

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE QUE SUSCRIBE EL MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL y LA FIRMA "SERMAT S.A.".----------

En la fracción arrendada por el locatario, éste con las infraestructuras ya instaladas continuará y proseguirá el proyecto denominado **"GESTION INTEGRAL DE RESIDUOS HOSPITALARIOS, PATOGENICOS, FARMACEUTICOS, INDUSTRIALES PELIGROSOS y AFINES"**, para el tratamiento y la disposición final de los citados residuos.----------

CLÁUSULA SEGUNDA: AMPLIACION DEL PLAZO CONTRACTUAL.----------

El Locador amplia a favor del locatario el plazo establecido en la cláusula TERCERA del Contrato suscripto entre las partes en fecha 21 de agosto del 2006 sobre la fracción de 126 has. de terreno mencionado en el cuerpo de éste contrato hasta por 20 (veinte) años, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 807 última parte del Código Civil, plazo que se ajustarán a las disposiciones que se señalan mas adelante.----------

CLÁUSULA TERCERA: OBLIGACIONES DEL LOCATARIO.----------

El locatario queda obligado, bajo pena que el Locador rescinda unilateralmente éste contrato, a presentar dentro de los 120 días calendarios la renovación de la Licencia ambiental inicialmente otorgada por la SEAM el 22 de Mayo del 2007, y, su renovación conforme Resolución Nº 441/2009 que renueva la Licencia Ambiental hasta el día 11 de Marzo del 2010. Así mismo dentro del plazo mencionado presentará las documentaciones siguientes:----------

3.1.- PLAN DE MANEJO.
3.2.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (Ley Nº 294/93 y Dto. 14281/96).-
3.3.- PRORROGA DE LA LICENCIA AMBIENTAL, a partir del día 11 de Marzo del Año 2010.----------

Para el cumplimiento de lo preceptuado en 3.1; 3.2; y 3.3, el locatario se constituye en único responsable de la certeza y veracidad de las documentaciones presentadas al locador, que forma parte de este contrato y que se detalla seguidamente:----------

3.4.- Plano de mensura donde constan: **a)** la superficie de 100 has. de la fracción arrendada más la de 26, 0301 has. que abarca la superficie destinada a vías de accesos, **b)** lámina 01 donde se visualiza área de rellenos de seguridad (10 has.), área de planta industrial (07 has.), bosque natural (área de amortiguamiento) de 38 has. y el resto de la fracción arrendada, y, **c)** lámina 02, general de las instalaciones.----------

3.5.- Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto aprobado y la Licencia ambiental expedida por la SEAM ajustado a los términos de la Ley Nº 294/93 y el Dto. 14.281/96.----

3.6.- Detalle de las Inversiones realizadas que consta de 03 páginas cuyo monto total asciende a **U$S. 1.405.047 (UN MILLON CUATROCIENTOS CINCO MIL CUARENTA Y SIETE DOLARES AMERICANOS)**, Contratos de compra-venta de maquinarias y equipos, facturas, presupuestos etc.----------

3.7.- Listado o detalle de 05 unidades vehículos automotores destinados a la recolección y transporte de los residuos; 01 montacargas y 01 retroexcavadora y las documentaciones que sustentan la compra de los mismo.----------

AUTENTICACION
...presentación... con el original que fue... a la vista CONSTE
DIANA ALICE ... PARQUET
Notaria y Escribana Pública
Tte. Vera 1285 y Senador Long
Tel. 660 397 - R. M. 444 300
Asunción - Paraguay

112
Ciento Doce

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE QUE SUSCRIBE EL MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL y LA FIRMA "SERMAT S.A.".----------

3.8.- Especificaciones técnicas del área de disposición de cenizas inertes en planta, acotada, secuencias constructivas de fosa y de disposición de cenizas; muestras fotográficas, facturas, estudios específicos de ensayos específicos.----------
3.9.- Planta de tratamientos de efluentes y aguas residuales.----------
3.10.- Horno incinerador con sistema de descarga automática, tratamiento y depuración de gases.----------
3.11.- Implementar un Plan de Gestión Ambiental orientado exclusivamente para la actividad objeto del Contrato, debiendo preverse por la locataria las medidas de protección, mitigación y corrección de efectos ambientales identificados.----------
3.12.- El desarrollo del plan y las tareas de clausura y posclausura de las áreas ya rellenadas realizando la composición paisajística y la reforestación del área.----------
3.13.- El locatario se compromete por éste instrumento a ejecutar el plan de trabajo establecido en el objeto de éste Contrato dando cumplimiento estricto a las normas regulatorias vigentes en la Republica.----------

CLASULA CUARTA: PROHIBICIONES.----------

Queda expresamente prohibido a la locataria la introducción dentro del inmueble arrendado de residuos radioactivos o explosivos que pongan en riesgo la salud y la integridad del personal a su cargo y de la población adyacente .----------
Así mismo, queda prohibido realizar o construir celdas o deposito de disposición de cenizas en las proximidades de cursos de aguas, humedales o bolsones de agua dulce que conforma el sistema hídrico del acuífero local, que de ocurrir, la locataria estará sujeto a la sanción prevista en la Cláusula Tercera del presente contrato. Queda prohibida a la locataria la construcción de viviendas para el asentamiento permanente de personales dentro del precio arrendado, salvo los de turno, servicios generales o seguridad.----------

CLAUSULA QUINTA: HABILITACIONES PARA LA LOCATARIA.----------

El locador habilita a la locataria a desarrollar el objeto de éste Contrato previsto en la Cláusula Primera y de conformidad a las disposiciones del mismo se garantiza al locatario el goce pacifico de la misma (Art. 812, inc. "b" del Código Civil"), realizando todas las construcciones y mejoras requeridas y previstas en el contrato para la ejecución del servicio de tratamiento y disposición final de residuos hospitalarios, patogénicos, farmacéuticos, industriales peligrosos y afines ajustándose estrictamente a las disposiciones legales vigentes y sin lesionar ninguna de las normas regulatorias en la materia.----------
SERMAT S.A. podrá consorciarse, sin alterar la naturaleza de éste contrato con personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras para la provisión de maquinarias, equipos o materiales, tecnologías u otros servicios, para la ejecución de éste contrato debiendo comunicar previamente al locatario tal circunstancia adjuntando el precontrato o la carta intención de consorciamiento.----------
Si en el plazo de 6 meses la locataria se manifieste imposibilitada a dar cumplimiento al presente contrato la locación concluirá sin responsabilidad indemnizatoria para el locatario.

DUPLICACION
La presente copia concuerda fielmente con el original que tuve a la vista CONSTE
Dra. ALICE CRISTINA PARQUET
Notaria y Escribana Pública
Tte. Vera 1285 y Senador Long
Tel. 660 397 - R. M. 444 300
Asunción - Paraguay

De ocurrir la imposibilidad señalada luego de un año de vigencia del contrato, la locataria abonará al locador una indemnización equivalente a 1 año de arrendamiento independientemente del pago que corresponda a dicho año.----------
Al termino de la locación o el uso total de la superficie arrendada, la locataria acuerda que las instalaciones edilicias y mejoras del terreno existente en el inmueble arrendado pasan a disposición del locador quien se constituye en dueño de las mismas, salvo las maquinarias instaladas que podrán retirarlo.----------

4.- El locatario tiene derecho al retiro de las maquinarias, equipos, vehículos, muebles, etc. que se encuentran en el lugar y forman parte de su patrimonio.----------

CLAUSULA SEXTA: EL PROCESO DE ACOPIO DE RESIDUOS.----------

Es competencia exclusiva del locatario el proceso de recolección, transporte, tratamiento y disposición final de los residuos retirados de los generadores de los mismos del territorio nacional sin limitación de pueblos o ciudades, todo vehiculo que transporte residuos debe ser diseñado para el efecto e inscripto en DIGESA/SEAM; toda pérdida o derrame de residuos en vías de circulación de las ciudades o ruta nacionales será de exclusiva responsabilidad del locatario. El locador, garantiza al locatario el libre acceso a la fracción arrendada como su operatividad. Así mismo, el locador se obliga a respetar el contrato que suscribe con el locatario dentro del marco de cumplimiento del acuerdo mencionado y en razón de ello y de las normas ambientales de cumplimiento obligatorio conviene en no realizar ningún acto de disposición referido al resto del inmueble sea por sí o a favor de tercero.----------

CLAUSULA SEPTIMA: RECLAMOS DE TERCEROS.----------

El locatario se constituye en único responsable de las reclamaciones por daños y perjuicios causados a las personas, casas e inmuebles, instalaciones, maquinarias, medio ambiente y otros a consecuencia de la ejecución del Proyecto.----------
También el locatario asume en forma exclusiva la relación laboral de las personas empleadas en el servicio de funcionamiento de la planta de tratamiento y disposición de residuos siendo la única responsable por el cumplimiento de las disposiciones laborales y sociales eximiendo al locador de toda responsabilidad en los reclamos de cualquier naturaleza jurídica.----------

CLAUSULA OCTAVA: SERVICIOS BASICOS

El locador autoriza y gestionara junto con el locatario la provisión instalación del servicio de energía eléctrica y el de telefonía fija ó móvil (ampliación de lo ya existente), el locatario asumirá los gastos para la instalación necesaria de extensión de la línea de energía eléctrica y telefónica hasta el local arrendado siendo a su cargo el honrar los pagos mensuales por consumos de ambos servicios.----------

AUTENTICACION
La presente fotocopia concuerda fielmente con el original que tuve a la vista CONSTE
Notaria y Escribana Públi
Tte. Vera 1282 y Senador L
Tel. 660 397 - R. M. 44
Asunción - Paragu

110 Ciento Diez

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE QUE SUSCRIBE EL MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL y LA FIRMA "SERMAT S.A.".----------

CLAUSULA NOVENA: RESCISION DEL CONTRATO.----------

Las partes acuerdan: Que si el locatario desea rescindir el presente contrato antes de los 06 (seis) meses de vigencia a partir de la firma, dará aviso con 15 (quince) días de antelación al locador de tal hecho por escrito.----------
De producirse el deseo de rescisión posterior a los 6 meses de explotación del inmueble, el locatario dará aviso con antelación de 60 días al locador, por escrito.----------
Toda cuestión indemnizatoria a consecuencia de la rescisión en la forma indicada precedentemente, estará sujeto a lo acordado en la Cláusula quinta, tercer párrafo de este contrato.----------

CLAUSULA DECIMA: MONTO DEL ARRENDAMIENTO.----------

El locador y el locatario acuerdan que el monto del arrendamiento MENSUALdel inmueble individualizado en el presente contrato será de Gs. 6.550.000 (GUARANIES SEIS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL) que será abonado en el domicilio del locador dentro de los primeros 10 (diez) días de cada mes, suma que se reajustará anualmente en base al promedio del índice de la inflación emitida por el BCP en el mes de diciembre de cada año. Todo retraso en el pago de dos (02) cuotas mensuales implica la rescisión automática y sin más trámites del contrato por responsabilidad del locatario.----------

CLAUSULA UNDECIMA: GARANTIA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.----------

El locador entregará al locatario dentro de los 8 (ocho) días de la firma del presente contrato una Póliza de Fiel Cumplimiento de Contrato por Gs. 90.000.000 (NOVENTA MILLONES DE GUARANIES), que será renovado obligatoriamente cada año con la cláusula de "cobro inmediato" en caso de incumplimiento por la locataria, suma que será efectivizado por el locador en caso de incumplir las cláusulas del contrato, tales como: pagos, daños a la propiedad o indemnización por rescisión de contrato prevista en la Cláusula Quinta, falta de inversiones, etc. La Póliza será emitida por una Compañía Aseguradora de entre las 5 mejores calificadas de acuerdo al boletín del Banco Central del Paraguay y será abonada de inmediato por la empresa emisora.----------

CLAUSULA DUODECIMA: VERIFICACIONES.----------

Las partes conformarán una Comisión de Gestión Ambiental interdisciplinario que tendrá a su cargo la inspección periódica de la planta de tratamiento y demás componentes a los efectos de determinar el cumplimiento de los planes elaborados en el Plan de Manejo y este Contrato. El mencionado Comité evaluador será integrado por 2 representantes del MDN, 1 representante de la Municipalidad local, 2 representantes del locatario y 2 representantes de las comisiones vecinales. Los informes de ésta Comisión serán remitidos mensualmente al MDN y la SEAM.----------

AUTENTICACION
La presente fotocopia concuerda fielmente con el original que tuve a la vista CONSTE
DIANA ALICE GERMAIN PARQUET
Notaria y Escribana Pública
Tte. Vera 1285 y Senador Long
Tel. 660 397 · R. M. 444 30
Asunción · Paraguay

MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL · MINISTRO

109
ciento
nueve

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE QUE SUSCRIBE EL MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL y LA FIRMA "SERMAT S.A.".----------

CLAUSULA DECIMOTERCERA: SERVICIOS DE VIGILANCIA.----------

El locatario contratará por su cuenta un servicio de guardias privadas que tendrá a su cargo el control de las actividades y cuidado de las instalaciones, maquinarias y equipos del Proyecto durante las 24 horas. No está permitido la presencia de obreros en el inmueble fuera del horario de trabajo establecido por la locataria, salvo las excepciones previstas en la cláusula CUARTA.----------

CLAUSULA DECIMOCUARTA: PRIMEROS AUXILIOS:----------

El locatario tendrá dentro de las instalaciones respectivas un servicio de atención inmediata para personas afectadas por los efectos del tratamiento de los residuos o la aplicación de productos químicos para el control de ratas, cucarachas, moscas o cualquier otra alimaña que pueda afectar la salud de los trabajadores.----------
Queda acordado entre las partes que funcionarios de la Dirección de Medio Ambiente del MDN debidamente identificados ingresará al local a efectos de realizar inspecciones cualquier día de la semana y la locataria facilitará la labor de los integrantes de ésta dependencia técnica sin restricciones de ninguna naturaleza.----------

CLAUSULA DECIMOQUINTA: VIGENCIA DEL CONTRATO.----------

Las partes manifiestan la intención de establecer un arrendamiento de 20 años; que se cumplirá en dos etapas; la primera rige desde el día 21 de Agosto del 2006 y fenecerá el día 20 de Agosto del año 2.016 y la segunda regirá desde el 21 de Agosto de 2016 al 20 de Agosto de 2026.----------
La Locataria queda obligado a presentar cada dos años a mas tardar al 30 de Junio del 2011 y subsiguientes el resultado de una Auditoria Ambiental independiente realizada por técnicos de su elección y aprobada por la SEAM que en consecuencia le renovará la licencia ambiental, paso necesario para la prosecución de los trabajos dentro del predio arrendado a la etapa que pueda comenzar el 21 de Agosto del años 2016 en cumplimiento de la segunda etapa.----------

CLAUSULA DECIMOSEXTA: SANCIONES.----------

El Comité de Gestión integrada conforme a lo preceptuado en la Cláusula DUODECIMA del presente Contrato, remitirá cuando existan causales, el informe por el incumplimiento de las cláusulas del contrato por parte del locatario al MDN y a la SEAM para que ésta última aplique las sanciones previstas en la Ley. Las multas serán honradas dentro de las 24 horas de quedar firme y ejecutoriada.----------

AUTENTICACION
Lo presente ... concuerda fielmente con el original que tuve a la vista CONSTE
DIANA ALICE ... PARQUET
Notaria y Escribana Pública
Tte. Vera 1285 y Senador Long
Tel. 660 397 - R. M. 444 300
Asunción - Paraguay

MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL · MINISTRO ·

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE QUE SUSCRIBE EL MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL y LA FIRMA "SERMAT S.A.".----------

CLAUSULA DECIMOSEPTIMA: TASAS, IMPUESTOS Y CARGAS SOCIALES.---

El Locatario será el único responsable del pago de tasas de servicios, impuestos municipales o nacionales y las cargas sociales y laborales previstas en las leyes del país con relación al personal a su cargo. Los empleados sean administrativos y de campo dedicados a los trabajos indicados en este contrato de arrendamiento serán de exclusiva responsabilidad del Locatario, sin vinculación civil ni laboral alguna con el MDN. Queda asimismo acordado que SERMAT S.A. prestará asistencia social a la población dentro del Programa de responsabilidad social de la empresa que presentará al MDN a mas tardar al 31 de Marzo de cada año. El programa dirigirá su accionar específicamente hacia la niñez, educación y la salud.----------

CLAUSULA DECIMOCTAVA: OTRAS OBLIGACIONES DEL LOCATARIO:----

1.- El cumplimiento de la ejecución total del plan de inversión presentado por el mismo; asimismo, la correcta ejecución de los trabajos determinados en el Plan de manejo, EIA y otros documentos que forman parte de éste contrato.----------
2.- El locatario, en su labor de la recolección y transporte de residuos hasta el tratamiento y disposición final está obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento las instalaciones materiales, maquinarias, equipos, artefactos y demás bienes destinados a la explotación de su empresa, reparar y/o reponer los bienes deteriorados.----------
3.- En todas las operaciones relacionadas con los trabajos previstos en los documentos de la Cláusula TERCERA, el locatario queda obligado a cumplir las leyes, decretos, resoluciones del MDN, Ordenanzas Municipales y otras disposiciones jurídicas vigentes en la Republica del Paraguay que afecten a la actividad objeto del contrato. En caso de conflicto social que ponga en riesgo las instalaciones y la seguridad de las personas, solicitará la intervención de las Fuerzas Policiales y eventualmente las del Ejercito.----------

En consecuencia de lo acordado, las partes suscriben el presente contrato en dos ejemplares de un mismo tenor y efecto en la Ciudad de Asunción, capital de la Republica del Paraguay a los 09 (nueve) días del mes de Marzo del año dos mil diez quedando una copia original en poder de las partes.----------

Ing. Pedro María Lozano Dietrich
Representante SERMAT S.A.

Luís Bareiro Spaini
Ministro de Defensa Nacional

Ing. Carlos Jorge Duarte Luraghi
Representante SERMAT S.A.

A los efectos de certificación de firmas.
06/04/2010

Notaría y Escribana Pública
Reg. Nº 990
Telefax: 453041
Paraguay