ADMINISTRACION NACIONAL DE NAVEGACION Y PUERTOS

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 013 /2014

CONTRATO DE LOCACIÓN DE OFICINAS EN INSTALACIONES DE PROPIEDAD DE LA FIRMA ALGESA, PARA LA FACILITACION DE LOS SERVICIOS DE IMPORTACION PRESTADOS POR LA ANNP, EN CIUDAD DEL ESTE, DEPARTAMENTO DE ALTO PARANA. En la ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los 11 días del mes de agosto del año dos mil catorce, 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 N° 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 Arts. 24, inc. D, numeral 2) y 3), art. 45 y concordantes de la Ley mencionada, representada en este acto por el Dr. Héctor Alfredo Duarte, en su calidad de Presidente de la Institución y debidamente autorizado por Resolución de Directorio Nº 103/14 de fecha 30 de mayo del año dos mil catorce.

B) La empresa **ALMACENES GENERALES S.A,** en adelante referida como ALGESA, Sociedad Anónima constituida por Escritura Pública N° 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 N° 27.390, de fecha 18 de agosto de 1981, inscripta en el Registro Público de Comercio bajo el N° 1.079, Pág. 224, Sección Contratos, el 28 de agosto de 1981, con Estatutos modificados sucesivamente por Escrituras Públicas N° 23, de fecha 29 de marzo 1985, Escribanía María Estela Benítez C. y por Escritura Pública N° 9 de fecha 10 de abril de 1991, Escribanía María Estela Benítez C., inscripta en Registro Público de Comercio, bajo N° 652, serie B, folio 3098 y siguientes, año 1991, Escritura N° 472 del 21 de diciembre de 1994, Escribana Irene Ibarra
inscripta en el Registro Público de Comercio N° 261, serie D, folio 2304 y siguientes, año 1995, Escritura Pública N° 33 del 20 de julio de 1998, Escribanía María Estela Benítez C., inscripta en el Registro Público de Comercio N° 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.

Las partes mencionadas aceptan suscribir el presente Contrato de Locación de oficinas, en atención a las siguientes consideraciones:

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 1/2012, con la denominación Locación de Edificio para oficinas de la A.N.N.P. en Ciudad del Este – Alto Paraná (Almacenes Generales S.A.) ALGESA".

ADMINISTRACION NACIONAL DE NAVEGACION Y PUERTOS * PRESIDENCIA *

2. 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 1/2012 "Locación de Edificio para oficinas de la A.N.N.P. 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".

3. La carta de fecha de 06 de mayo de 2014 presentada por la firma ALGESA en la que da su acuerdo para renovación en los mismos términos del Contrato de Locación.

4. La Resolución N° 103/14 del Directorio de la A.N.N.P de fecha 30 de mayo de 2014 "Por la cual se aprueba la renovación del contrato de locación del inmueble ubicado en el KM. 12,3 de la ruta VII, distrito de Ciudad del Este, departamento de Alto Paraná, integrado por las FINCAS Nº 24.435, 18.185, 19.112, 25.903, 26.524, 26.901, 29.985 y 29.063, con área total de 31,5 Has., sede de la terminal de cargas KM 12 de la A.N.N.P., propiedad de la firma ALMACENES GENERALES S.A., de conformidad con lo resuelto, según consta en el ACTA Nº 09 de fecha 30 de mayo del año en curso".

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 N° 24.435, 18.185, 19.112, 25.903, 26.524, 26.901, 28.985 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 proveer 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° 24.435, Padrón Nº 1982 conforme al siguiente detalle:

I. En el edificio del Andén de Verificaciones tres (3) oficinas en planta baja y; una oficina (1) para uso del Administrador de la A.N.N.P. en la segunda planta, todas amobladas, con aire acondicionado, teléfonos con líneas internas y servicios sanitarios diferenciados en ambas plantas.

II. En la oficina central dos (2) oficinas amobladas 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 de Verificación.

IV. Ubicación del Inmueble: Ruta Internacional N° 7, Km 12,3 — 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 ANNP.

VI. Independientemente de las instalaciones mencionadas, asignar y poner a inmediata disposición los espacios que sean necesarios para cargas generales destinadas a la A.N.N.P., dentro del área primaria conforme las necesidades de la Institución así lo requieran.

El servicio de pesaje y control de estado de ingreso de las 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 bastara una simple comunicación escrita a la otra parte.

CLÁUSULA TERCERA: El **destino de las oficinas, andenes y depósito arrendados** por 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 generales 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 Calles pavimentadas con empedrado para circulación de automotores.

2. Áreas para estacionamiento de camiones con cargas de importación Servicio de restaurante.

3. Un edificio de servicios higiénicos diferenciados para estibadores, conductores y acompañantes.

4. Sistema de abastecimiento de agua con pozo artesiano, tanque autoportante metálico de 40.000 litros de capacidad, motocompresor de 5 HP.

5. Veinte líneas telefónicas de COPACO S.A., central telefónica Panasonic KX-T96300 con 120 internos.

6. 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 de vigencia, desde el mes de enero del año 2014 hasta el 31 de diciembre del año 2015, 24 meses. (Plurianual). Lo correspondiente al año desde el mes de enero a mayo del 2014, será abonado en forma retroactiva, luego en forma mensual mes vencido. El importe total a ser abonado en el año 2014 asciende a Gs. 270.000.000. (guaraníes doscientos setenta millones) importe previsto en el Presupuesto 1. Programa de Administración, 001 Prestación de Servicios Portuarios, Código 250-30-001-99, Alquileres y Derechos. El importe total a ser abonado en el año 2015 asciende a Gs. 270.000.000.- (guaraníes doscientos setenta millones). La validez de la contratación estará sujeta a la aprobación de la partida presupuestaria correspondiente al ejercicio fiscal 2015. Ad - Referéndum del Presupuesto del Ejercicio 2015. Art. 14 Ley 2051/03.

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 prorroga 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 veintidós millones quinientos mil) por mes, IVA incluido. El monto total del presente contrato es de G 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 y la formula expresada en el Anexo 3 de la oferta.

1. El precio indicado constituye un precio mensual por el arrendamiento de los locales descritos en la Cláusula 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 afectadas para uso de la A.N.N.P.

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 A.N.N.P. será abonado por el importador directamente a la A.N.N.P de acuerdo con sus tarifas vigentes.

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 205 1/2003, "De Contrataciones Públicas", modificado por la Ley N° 3430/07.

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 accesorio 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 DECIMA: De las Condiciones generales.

1. El área de la TERMINAL es una propiedad privada dentro de la cual se afectan 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. ALGESA 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.

ADMINISTRACION NACIONAL DE NAVEGACION Y PUERTOS * PRESIDENCIA *

3. En atención a este compromiso la Terminal tendrá facultad de retirar/seleccionar a servidores de estiba sea propios o de terceros. Este servicio será abonado por el importador directamente al prestador de este servicio.

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 ANNP requerirá de una autorización especial de la A.N.N.P y/o D.N.A.

CLÁUSULA UNDECIMA: 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 ANNP es de responsabilidad conjunta de la Dirección Nacional de Aduanas (D.N.A) y de la A.N.N.P, quienes implementaran los procedimientos para su 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 con destino a la ANNP en el área definida como Patio de Importación objeto de la presente locación.

4. MERCADERIAS 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 DUODECIMA: 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 termino previsto en este Convenio.

CLÁUSULA DECIMA 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 Ciudad de Asunción; y LA A.N.N.P en el edificio sito las calles El Paraguayo Independiente y Colon de la Ciudad de Asunción, estos domicilios se consideraran validos 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 DECIMA CUARTA: 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 Públicas.

CLAUSULA DECIMO QUINTA: 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 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 Conchillo

CI. N° 1.194614

Presidente ALGESA

Héctor Alfredo Duarte

Presidente del Directorio

Administración Nacional de Navegación y Puertos

Ing. Cesar Jure Yunis

CI. N° 204.718

Director - ALGESA