ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE NAVEGACIÓN Y PUERTOS

COPIA FIEL
Secretario General Adjunto Interino
Secretaría General

campestre S.A.
TERMINAL PORTUARIA

A 17501

CONTRATO

Locación de Inmueble Determinado 01/2017

ALQUILER DE INMUEBLE PARA OFICINAS DE LA ANNP EN CIUDAD DEL ESTE–AD REFERÉNDUM – PLURIANUAL

Entre la ADMINISTRACION NACIONAL DE NAVEGACION Y PUERTOS – ANNP - con domicilio en las calles Paraguayo Independiente y Colón, República del Paraguay, representada para este acto por Héctor Duarte Chávez, en su carácter de Presidente del Directorio designado por Decreto 45 de fecha 19 de agosto de 2013 con Cédula de Identidad 972.833, denominado en adelante **LOCATARIO**, por una parte y por la otra, la firma CAMPESTRE SA, representada por Georginio Ever Rojas Borja, con domicilio en Km 10 Acaray, Distrito de Ciudad del Este, República del Paraguay, con Cédula de Identidad 2.077.374 denominada en adelante **LOCADOR**, acuerdan celebrar el presente "CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE" el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO.

"Los documentos contractuales firmados por las partes y que forman parte integral del Contrato son los siguientes:
(a) Contrato;
(b) El Pliego de Bases y Condiciones;
(c) Las Instrucciones al Oferente (IAO) y las Condiciones Generales del Contrato (CGC) publicadas en el portal de Contrataciones Públicas;
(d) La oferta del Proveedor;
(e) La resolución de Directorio 067/017 de adjudicación del Contrato emitida por la Contratante y su respectiva notificación;

Los documentos que forman parte del Contrato deberán considerarse mutuamente explicativos; en caso de contradicción o discrepancia entre los mismos, la prioridad se dará en el orden enunciado anteriormente, siempre que no contradigan las disposiciones del Pliego de Bases y Condiciones, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en este.

PRIMERA:
EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad situado en el **Km 10 lado Acaray de la Ruta Internacional 7** e individualizado como Finca 319 Cta. Cte. Catastral 26-5666-07, Distrito de Ciudad del Este, Departamento Alto Paraná, con una superficie de 160.000 mts2, que será destinado para servicios de ingreso de camiones originarios del Mercosur como así también contenedores y mercaderías originarias de extra zona de clientes de la ANNP ingresadas a través del Puente Internacional de la Amistad.

INFRAESTRUCTURA EDILICIA/ANNP
El predio cuenta con 160.000 metros cuadrados, de los cuales la ANNP podrá utilizar los siguientes espacios, servicios y áreas comunes:

- En el Edificio Central, denominado BLOQUE A con 10 oficinas de 48 mts2 aproximadamente cada una, a ser entregadas a la A.N.N.P con dos dependencias de sanitarios dentro del mismo predio, uno para damas y otro para caballeros.
- En el Edificio Administrativo y Público, denominado BLOQUE B se destinaran 350 metros cuadrados para uso exclusivo de la ANNP y sus oficinas administrativas.
- Un estacionamiento exclusivo, situado a continuación del BLOQUE C, área cubierta con capacidad para albergar 17 vehículos, como así también con capacidad para albergar 22 vehículos en área no cubierto con iluminación y piso de piedra triturada.

- Un edificio destinado exclusivamente para andén de verificaciones, BLOQUE D, completamente cubierto, con dos depósitos, cuatro oficinas y dos sanitarios, con capacidad para la verificación de 12 contenedores o camiones en forma simultáneo.
- Un edificio, continuación del BLOQUE E, de aproximadamente 600 mts2 planta libre, para sub divisiones de oficinas operativas, con capacidad de transformar en 8 oficinas cómodamente divididas o en más cantidades dependiendo de las necesidades.
- Un edificio, continuación del BLOQUE E destinado sólo para sanitarios, el cual cuenta con los siguientes servicios:
  - 1 (un) pabellón para duchas de choferes con 8 (ocho) duchas para caballeros de forma simultánea equipados para agua frio/caliente,
  - 1 (un) pabellón sólo para sanitarios de caballeros con capacidad de 12 (doce) sanitarios individuales,
  - 1 (un) pabellón para damas con capacidad de 5 (cinco) duchas individuales con agua frio/caliente,
  - 1 (un) pabellón para sanitarios femeninos con 5 (cinco) sanitarios individuales,
  - 8 (ocho) tanques para lavar ropas, destinado a los choferes y esposas de los mismos,
- A continuación del citado BLOQUE, un edificio de dos niveles de aproximadamente 320 mts2, destinado exclusivamente para la ANNP, espacio proyectado para el crecimiento operacional tanto para la ANNP como para la DNA, seguido de otro edificio de dos niveles, con aproximadamente 580 mts2 para instalaciones de oficinas para funcionarios de la ANNP.
- Un bloque destinado a depósitos, compuesto por 10 (diez) unidades de depósitos cerrados de 100 mts2 cada uno, para almacenaje de mercaderías de giro rápido (carga/descarga).
- Un depósito con capacidad de 1.500 mts2, para almacenaje de mercaderías.
- Dentro del Edificio cubierto, BLOQUE F de 8.200 mts2 total, la disponibilidad de **utilizar el brazo izquierdo del espacio cubierto con oficinas y área de verificación para los despachos menores, para aproximadamente 300 vehículos menores y de mediano porte, con área cubierta de aproximadamente 4.000 mt2.**

Áreas de uso comunes incluidas dentro de la propuesta:

- Puestos de vigilancia y control del recinto portuario, compuesto por un total de 14 casetas de seguridad de dos niveles para alojamiento de los guardias de seguridad, en la parte baja destinado para sanitario individual y la parte alta para la vigilancia y control a distancia de todo movimiento interno que se encuentre al alcance de la vista del personal de seguridad.
- Muralla perimetral.
- Un portón corredizo de acceso.
- Un portón corredizo de salida.
- Dos casetas en la entrada, una frontal externa y otra del lado interno del acceso, parte central.
- Un comedor comunitario para funcionarios de la DNA y la ANNP además de una cocina c/ quincho para los mismos, el cual es utilizado por todas las dependencias que se encuentran dentro del Puerto Campestre.
- Para uso compartido, dentro del Edificio BLOQUE C de dos niveles de aproximadamente 40 mts2 cada uno en cada nivel, para:
  - Almacenaje de piezas de reposición de electricidad, plomería y limpieza,
  - sala de máquinas,
  - En la planta alta posee dos habitaciones para funcionarios de báscula, y
  - En la terraza posee dos tanques de 15.000 litros cada uno.

EQUIPOS DE BÁSCULA.

- Dos (2) equipos de básculas electrónicas con capacidad de 85 toneladas cada una. Utilizada para el ingreso y salida de vehículos. Las mismas están con certificación al día de la INTN.
El uso de las básculas será compartida entre ANNP y Campestre SA.

PATIO DE ESTACIONAMIENTO PARA CAMIONES.

El Puerto Campestre posee dos (2) grandes patios destinados para el estacionamiento de camiones de gran porte, uno correspondiente al patio de Importaciones y el otro al patio de Exportaciones, siendo el primero para una capacidad aproximada de 600 camiones y para el segundo aproximadamente la misma cantidad del primero, dejando en abierto la posibilidad de aumento de dicha capacidad en otro predio anexo al presente, en una nueva área de 150.000 mts2 más, si caso necesario fuese, en un segundo plano de expansión, con capacidad para aproximadamente 1.500 camiones más, dejando expresa constancia que los dos primeros espacios se podrán utilizar de forma conjunta de acuerdo al movimiento diario y la necesidad del caso, los estacionamientos serán utilizados por la ANNP y Campestre SA respectivamente, aclarando que las Importaciones serán para la ANNP, a excepción de las Importaciones de vehículos importados de Chile, como así también las Importaciones de contenedores y encarpados de clientes exclusivos de Puerto Campestre SA y demás mercaderías ingresadas al Recinto del Puerto Campestre, bajo el Régimen de IDA3 y el Régimen de ICO4; y las Exportaciones y el Régimen de Depósito Aduanero, serán del Puerto Campestre SA, respectivamente.

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE.

El predio posee

- 1(un) pozo artesiano de 180 metros de profundidad
- 1 (un) pozo artesiano de 320 metros de profundidad

Ambos pozos bombean agua potable a dos tanques reservorios de 15.000 litros de agua, que son distribuidos alrededor del predio en todas sus dependencias.

TECNOLOGÍAS, COMUNICACIÓN, MUEBLES Y EQUIPOS DE OFICINA

Distribución de equipos de oficina:

- Dentro del Edificio Principal, denominado BLOQUE A, destinado a la relocalización de la Dirección Nacional de Aduanas (DNA), existen 2 (dos) islas de trabajo, munidas de 8 equipos informáticos de última generación con sus respectivas impresoras.
- Conexión a internet de 20 megas, con su correspondiente enlace de contingencia en caso de pérdida de señal.
- Conexión al Sistema Informático Sofía dentro del predio.
- 2 (dos) UPS de 10 KVA, conectada de manera centralizada para proveer energía a más de 50 equipos informáticos, con 30 minutos de autonomía.

Central telefónica de 16 líneas externas con sus respectivos individuales con capacidad para ampliar a 300 ramales internos.

Servicio de INTERNET full por Fibra Óptica y WI-FI en todo el predio y en todos los BLOQUES.

Distribución de los muebles:

Cada oficina a ser entregada a la ANNP del BLOQUE A se encuentran finamente amobladas con escritorios, armarios, sillas fijas y giratorias, además de equipos de aire acondicionado, computadoras, impresoras, teléfonos fijos, entre otros.

TENDIDO ELÉCTRICO, DISTRIBUCIÓN Y EQUIPOS DE ENERGÍA.

El predio se encuentra alimentado por:

- Una red eléctrica dependiente de Itaipú Binacional y,
- Otra dependiente de la red de la Hidroeléctrica de Acaray,
- Dos transformadores trifásicos, una para cada red, se encuentran extendidas las dos redes eléctricas dentro del predio para la iluminación total del mismo, para el efecto se cuenta con numerosas columnas de alumbrado público instalados con reflectores LED de 150 Watts de potencia,
- Conjunto generador de energía de 150 KVA, con sistema de automatización,
- Además el Puerto Campestre SA se encuentra gestionando la adquisición de un nuevo equipo generador de 300 KVA, para la alimentación total del complejo en caso de corte de energía.

SISTEMA DE MONITOREO Y CÁMARAS DE SEGURIDAD.
El Puerto Campestre posee un total de 36 cámaras de circuito de seguridad, instalados en puntos estratégicos, centralizados en una (1) sala de monitoreo visualizados en cuatro (4) pantallas de alta definición.

SERVICIOS DE LIMPEZA Y MANTENIMIENTO DEL PREDIO.
El Puerto Campestre cuenta con:

- 8 (ocho) personas encargadas de la limpieza de todas las oficinas y sanitarios,
- 5 (cinco) personas encargadas del mantenimiento del césped y limpieza de patio,
- 2 (dos) funcionarios encargados del perfecto funcionamiento de toda la parte eléctrica y plomería del predio,
- 2 (dos) personas encargadas del mantenimiento de los equipos de aire acondicionado y
- 1 (un) Ingeniero Informático para soporte técnico a fin de lograr el perfecto funcionamiento de los Equipos Informáticos y de Internet.

SEGUNDA:
El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en la partida del Tipo 1: Programas de Administración, rubro 250-Alquileres y Derechos; Objeto de Gasto: 251, **Ad Referéndum de la Reprogramación Presupuestaria para el Ejercicio 2017.**

Conforme al art. 14 de la Ley 2051/03, la validez de la Contratación para los Ejercicios Fiscales **2018/2019** quedará sujeta a la aprobación de la partida presupuestaria y la asignación del Plan Financiero en el Ejercicio Fiscal correspondiente.

TERCERA:
El presente contrato es el resultado del proceso de Locación de Inmueble Determinado N° 01/2017, convocado por la Administración Nacional de Navegación y Puertos, según Resolución N° 033/17 del 03 de marzo de 2017 del Directorio de la ANNP.

CUARTA:
El precio de la locación se fija en la suma mensual de Gs. 75.000.000. (**Guaraníes Setenta y cinco millones**) IVA incluido.
El monto total del presente contrato es de Gs. 1.800.000.000 (**Guaraníes Mil ochocientos millones**) IVA incluido.

QUINTA:
El presente contrato tendrá una vigencia de 24 meses a partir del **01 de mayo de 2017 hasta el 30 de abril de 2019**, *que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03*
Conforme al art. 14 de la Ley 2051/03, la validez de la Contratación para los Ejercicios Fiscales **2018/2019** quedará sujeta a la aprobación de la partida presupuestaria y la asignación del Plan Financiero en el Ejercicio Fiscal correspondiente.

SEXTA:
Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley 2.051/03 modificado por el Art. 1° de la Ley 3.439/07 de "Contrataciones Públicas" se retendrá el equivalente al cero punto cuatro por ciento (0,4%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.

SEPTIMA:
EL **LOCADOR** se obliga a:

a) El pago de los impuestos inmobiliarios, municipales, tasas, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre el inmueble.
b) Proveer servicio de limpieza para todas las oficinas y sanitarios, personal encargado del mantenimiento de césped y limpieza de patio, además de funcionarios encargados del perfecto funcionamiento de toda la parte eléctrica y plomería del predio, así como también funcionarios encargados del mantenimiento de los equipos de aire acondicionado

c) Pago de los servicios de energía eléctrica, consumo de líneas telefónicas, servicio de internet y WiFi.
d) Recibir la suma estipulada en concepto de alquiler en la forma pactada.
e) Entregar al LOCATARIO la posesión del inmueble en un plazo de 5 (cinco) días hábiles contados desde la fecha de suscripción el contrato.
f) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO.
g) En el día y hora fijados, al término del presente contrato o cuando se lo hubiere rescindido, proceder a la recepción del inmueble.

EL **LOCATARIO** se obliga a:

a) Pagar el precio estipulado en concepto de alquileres en el lugar y tiempo pactados.
b) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que le fuera imputable.
c) Incorporar la cantidad de funcionarios de la Institución para el buen desarrollo y funcionamiento de la operativa, debiendo los mismos abandonar el lugar de trabajo una vez concluida la carga horaria laboral, con excepción de las solicitudes de habilitación por algún importador o despachante para el retiro de las mercaderías fuera del horario habitual, es decir posterior a las 19:00 horas.
d) Entregar el inmueble locado en las mismas condiciones en las cuales lo recibió. *[salvo los desgastes y deterioros naturales propios del uso normal y del transcurso del tiempo, los que no estarán a cargo de EL LOCATARIO mientras no sean vinculables al mal uso, dolo o culpa de éste]*

OCTAVA:

Atribuciones de la ANNP: La ANNP dentro del predio arrendado ofrecerá a sus clientes los servicios de ingreso de camiones originarios del Mercosur como así también contenedores y mercaderías originarias de extra zona, bajo el Régimen de IC04 (Importación a consumo) y/o cualquier otro régimen aduanero previsto en la Ley 2422/04 en libre competencia, con atribución total de percibir todos los servicios de cobros de tasas portuarias establecidos en el Decreto Tarifario 12297/08 y el Decreto 1306/03.

Atribuciones del Puerto Privado CAMPESTRE S.A.: es atribución exclusiva del Puerto Privado Campestre S.A. todo lo correspondiente al servicio de Exportación y sus compensaciones monetarias por dichos servicios, tales como Tasa de Exportación, Estacionamiento, Bascula y cobro por conexiones eléctricas por uso de Reefer, en casos de exportaciones de productos refrigerados. Corresponde igualmente al Puerto Privado Campestre S.A. la responsabilidad, custodia, manipuleo y cobro de las tasas de importación de vehículos importados de Chile, como así también las importaciones de contenedores y encarpados de sus clientes exclusivos, además de las mercaderías ingresadas al Recinto del Puerto Campestre, bajo el Régimen de IDA 3 y el Régimen de ICO4 respectivamente.

NOVENA:

El LOCATARIO podrá dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte de EL LOCADOR, con la condición de notificar la terminación con treinta días de anticipación conforme lo dispone el Art. 45 de la Ley 2051/03

DECIMA:

El LOCATARIO no podrá subarrendar, prestar o ceder de cualquier forma el inmueble a terceros, en todo o en parte, salvo que medie autorización escrita previa del LOCADOR.

DECIMA PRIMERA:

En caso de que el inmueble dado en locación, durante el transcurso del contrato, sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO, éste queda facultado a realizar las reparaciones necesarias, con aviso previo y por escrito al LOCADOR. Los costos que irroguen las reparaciones necesarias podrá el LOCATARIO imputar a cuenta del precio de la locación. Si el LOCADOR se opusiere a las reparaciones necesarias, las mismas serán por su cuenta y cargo o, en su defecto, darán derecho al LOCATARIO a la rescisión

inmediata del contrato y al reclamo de los daños y perjuicios en que se incurriere.

DECIMO SEGUNDA:
El LOCATARIO no podrá introducir modificaciones estructurales que impliquen el aumento o disminución del valor fiscal o comercial del inmueble arrendado sin autorización escrita previa del LOCADOR; y si hubiere autorización, las modificaciones o mejoras quedarán a beneficio del LOCADOR, sin obligación del mismo de devolver el importe por los gastos que efectúe el LOCATARIO en tal concepto.
No se entenderán por modificaciones estructurales o mejoras los gastos de mantenimiento necesario y urgente de servicio básico y/o de mobiliario común de trabajo o similares que introduzca o instale el LOCATARIO en el inmueble arrendado, los cuales quedan autorizados y son de exclusiva responsabilidad del LOCATARIO y no darán derecho al LOCADOR para exigir resarcimiento alguno.

DECIMO TERCERA:
El LOCATARIO se reserva el derecho de acordar un incremento en la vigencia del contrato conforme a lo establecido en el Art. 63 de la Ley 2051/03.

DECIMO CUARTA:
El Locador dentro de los 10 (diez) días calendarios siguientes a la firma del Contrato deberá presentar una Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato por un monto equivalente al 10% (diez por ciento) del monto total del Contrato, mediante una Póliza de Seguros o Garantía Bancaria,la que deberá extenderse por 30 (treinta) días posteriores a la vigencia del contrato.

DECIMO QUINTA:
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 y Art. 123 del Decreto 21909/03). La interposición del Recurso de Reconsideración ante la contratante o de la solicitud de Avenimiento o Arbitraje ante la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas suspende el plazo para interponer la demanda judicial respectiva hasta que sean resueltos.
En prueba de conformidad se suscriben 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 28 días del mes de abril de 2017.

Georginio Ever Rojas Borja
Campestre SA

Héctor Duarte Chávez
Presidente, ANNP