

PERMISO DE OCUPACIÓN

----- Entre el ENTE ADMINISTRADOR PUERTO VILLA CONSTITUCIÓN, con domicilio en Puerto Cabotaje de la ciudad de Villa Constitución, representado en este acto por el Sr. MARTIN EDUARDO MANZINO, argentino, soltero, mayor de edad, D.N.I. nº 22.545.144, en su carácter de presidente en representación del mismo y conforme a lo resuelto en acta Nº 555 de fecha 08-09-2011 por una parte en adelante “El permisionante”, con domicilio legal en el Puerto de cabotaje de esta ciudad y La empresa “ARENERA RIVADAVIA S.R.L.” con domicilio en Abanderado Díaz y Colón de la ciudad de San Nicolás, Provincia de Buenos aires, representada por su socio gerente el Sr. JUAN MATIAS UBOLDI argentino, mayor de edad, DNI 22261466 constituyendo domicilio especial en el inmueble que es objeto del presente permiso sito en el puerto de esta ciudad, en adelante “La permisionaria” se conviene celebrar el presente contrato de PERMISO DE OCUPACIÓN que se sujetará a las siguientes cláusulas y condiciones.-----

ARTICULO 1º.- La permisionante cede en uso a la permisionaria a título oneroso la ocupación de un terreno de 12.852,00 m2, ubicado en Puerto de Villa Constitución, conforme a los planos de fs. 08 del expediente Nº 0109/06 EAPVC, para la instalación de una arenera, a cuyo efecto deberá solicitar la autorización pertinente para construir las obras necesarias para tales fines.-----

ARTICULO 2º.- El permiso de ocupación es de carácter precario y por el término de diez años, a contar desde el 30 de septiembre de 2011.- Este permiso de ocupación podrá quedar sin efecto cuando intereses de orden explotativo portuario en el lugar o razones de orden público de la Provincia o EAPVC así lo requieran, sin que ello de lugar a la permisionaria a reclamar a la permisionante indemnización alguna, directa o indirectamente.- La permisionaria deberá restituir el inmueble libre de ocupación y su incumplimiento motivará la aplicación de las penalidades establecidas en los artículos 9º y 10º.- De rescindir el contrato por tales causas, la permisionante acordará un plazo no inferior a tres (3) meses para la entrega del inmueble al EAPVC.-

ARTICULO 3º.- La permisionaria quedará obligada a ejecutar el conjunto de las obras que resultan imprescindibles para obtener la habilitación de las instalaciones, motorizando la operatividad del sector en condiciones de absoluta seguridad debiendo respetar las normas legales vigentes en el ámbito nacional, provincial y municipal, preservando el medio ambiente y la calidad de vida de los habitantes de la ciudad.

Además quedará obligada: a) al cumplimiento de las reglamentaciones vigentes o futuras que sean de aplicación al permiso de ocupación, las que tácitamente forman parte de este contrato; b) al pago de los derechos y/o las tarifas y/o porcentajes que surgen del cuadro tarifario que se adjunta como parte integrante del presente contrato y/o los que se establezcan en el futuro. c) a efectuar el pago en el domicilio del permisionante, mensualmente por adelantado del 1º al 10 de cada mes, d) a responder de los desperfectos, averías y demás daños, que como consecuencia directa o indirecta de las actividades que realiza la permisionaria, se ocasionare al inmueble, los muelles, a otras instalaciones portuarias o a terceros. A los efectos de este punto d), contratará seguros sobre responsabilidad civil a satisfacción del EAPVC; por los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse a personas, muebles, y/o inmuebles de la otorgante y/o de terceros inclusive, ubicados dentro del sector permisionado y/o sobre las areas linderas al mismo y que pudieren verse afectados a raíz de accidentes o siniestros producidos por hechos cometidos por sus dependientes, vehículos o cosas de que se sirva para el desarrollo de sus actividades específicas. El valor asegurado deberá cubrir inicialmente la suma equivalente a cien veces el canon fijado por derecho de explotación, importe que será actualizado trimestralmente en función de los reajustes periódicos que experimente en el futuro el citado concepto tarifario. Todas las pólizas de seguro indicadas en esta u otra cláusula deberán ser endosadas a favor de la otorgante y entregadas a la misma conjuntamente con los recibos definitivos de pago de las primas respectivas. Se considerará falta grave de la permisionaria tener sin cobertura alguno de los riesgos sobre los que versan los seguros señalados, como así también el atraso en el pago de los mismos e) a contratar a favor del EAPVC un seguro de caución y/o suscribir pagarés sin protesto avalados a satisfacción del ente por un monto equivalente a seis (6) meses del importe correspondiente al pago del permiso de ocupación, derecho de explotación y garantías de carga pactados, el que deberá adecuarse correlativamente al monto resultante de las tarifas que rijan en el futuro. Dicho seguro de caución y/o pagarés cubrirán las obligaciones por la ocupación del inmueble, y demás derechos exigibles, como también por las penalidades que determinen las disposiciones vigentes y el contrato, sin perjuicio de que los bienes fijos o móviles que se introduzcan en el inmueble otorgado, formen garantía común por lo que no pudiere cubrir el antedicho seguro.

f) a mantener las instalaciones en buen estado de conservación, pintura e higiene y efectuar la limpieza diaria de la zona de operaciones y sus adyacencias, debiendo acatar

las indicaciones que le formule la permisionante, especialmente deberá garantizar que su operatoria no afecte la profundidad del espejo de agua y sitios de atraque; en su defecto, esta última queda facultada para realizar los trabajos correspondientes con cargo a la permisionaria y/o proceder a la rescisión del contrato; sin perjuicio de la promoción de las acciones judiciales pertinentes. g) a no ocupar mayor superficie que la concedida u otro lugar fuera del inmueble, sin la previa aprobación de la permisionante, reservándose ésta el derecho de exigir el pago de la diferencia tarifaria que resulte por tales conceptos a contar de la fecha en la que se inició la ocupación del inmueble, salvo que la permisionaria demuestre fehacientemente y a satisfacción de la permisionante dentro de los diez (10) días hábiles de notificada que la trasgresión constatada tiene una vigencia menor que la computable en virtud de lo fijado en este inciso, en cuyo caso el importe será exigible solo a partir de la fecha que resulte de la documentación comprobatoria aceptada por la permisionante; h) a instalar y mantener en buenas condiciones de uso los elementos contra incendio que determine la permisionante; i) a no introducir modificaciones y/o realizar obras en el inmueble, sin la previa aprobación de la permisionante, para lo cual deberá presentar la documentación técnica correspondiente en original y dos copias; j) al pago cuando corresponda de la energía eléctrica, agua corriente y demás servicios accesorios que preste la permisionante; k) a comunicar por escrito y de inmediato todo cambio de domicilio, en su defecto se considerará subsistente el último fijado para todos los fines judiciales y extrajudiciales. l) a dar cumplimiento en lo que corresponda al Convenio SOLAS 1974 Capítulo (XI-2), Código Internacional para la Protección de Buques y de las Instalaciones Portuarias (Código PBIP). Ll) a tramitar ante la Dirección Nacional de Construcciones Portuarias y Vías Navegables la declaratoria de ley en cuanto que las obras de atraque y defensas a construir no afectan a la navegación ni al régimen hidráulico del río. M) Solicitar la habilitación comercial de las instalaciones, y toda otra que corresponda, incluyendo las inscripciones correspondientes, previo iniciar cualquier tipo de operaciones. n) Al mantenimiento del cercado perimetral, ñ) a la contratación de servicios de protección, seguridad y vigilancia. o) A respetar las convenciones internacionales, así como la normativa nacional, provincial y municipal en materia de generación, transporte y disposición final de residuos. p) A cumplir y a hacer cumplir la disposición EAPVC N° 0011011/03, y la Resolución MAGIC N° 157/93, obligándose a respetar todo lo especificado en el procedimiento instituido en ellas que tiene por objetivo fijar las pautas básicas que deben cumplir las Empresas de

servicios portuarios en cualquiera de las instalaciones del Puerto Villa Constitución, y haciéndose responsable de que el contenido del mismo sea de conocimiento y de estricta observancia por parte de su personal y/o de aquellas empresas que subcontrate. Ambas partes dejan constancia de que queda expresamente convenido que toda la legislación y/o procedimientos invocados en el reglamento establecido por la disposición EAPVC N° 0011011/03, son los vigentes a la fecha, reemplazándose en forma automática por las leyes y/o procedimientos que pudiesen emitirse en el futuro. En todos los aspectos no contemplados, serán de aplicación tácita y supletoriamente los preceptos reglamentarios contenidos en el capítulo “permisos de ocupación” del cuerpo tarifario de los puertos y demás disposiciones concordantes que rijan la materia, como así en las condiciones generales de los permisos.-----

3.1: Tarifas que aplicará la otorgante:

1. A LA PERMISIONARIA: a) Los valores básicos que por ocupación de inmuebles actualmente establecido en U\$ 0,25 y derecho de explotación establece el cuerpo tarifario de los puertos, los que serán adecuados en el futuro con arreglo a los reajustes periódicos que experimenten los citados conceptos tarifarios.
2. A LAS MERCADERIAS: la tarifa por “Servicios a las cargas” establecidas en el cuerpo tarifario de los puertos, la cual será abonada por los documentantes de aquellas.-
3. A LOS BUQUES: la tarifa por “USO DE PUERTO” que rija con carácter general o particular para toda la jurisdicción del EAPVC, la cual será abonada por los responsables de pago que estipula el referido cuerpo tarifario de los puertos.
4. GARANTÍA DE MOVIMIENTO DE CARGAS- TARIFAS – La permisionaria garantizará al EAPVC a los efectos de abonar la tarifa de servicios a las cargas que debe pagar al EAPVC en su carácter de Autoridad Portuaria de Villa Constitución y administrador legal, un embarque mínimo mensual de DIEZ MIL (10.000) toneladas. Para fijar el pago de dicha garantía, se tomara en cuenta la tarifa establecida en diecinueve centavos de dólar estadounidense (U\$S 0,19.-) por tonelada - Para el caso en que la permisionaria no cumpla con dicho compromiso, al final de cada mes abonará al EAPVC la diferencia resultante como si dichas toneladas se hubieran embarcado.

ARTICULO 4º.- La permisionaria con motivo de un permiso anterior, se encuentra en la tenencia del inmueble acordado desde el 1º de septiembre de 2006, prestando

conformidad a las condiciones y estado en que lo recibe, siendo por cuenta de la misma, las obras y/o retiro de instalaciones de cualquier naturaleza que deban realizarse para acondicionar el uso del mismo a las necesidades del permisionario. El derecho de explotación y la garantía de movimiento de cargas regirán desde el momento de la firma del presente, así como el cargo por uso de suelo ----

ARTICULO 5º.- La falta de aviso y/o facturación previa por la permisionante, no exime a la permisionaria del pago en término, y su incumplimiento motivará la aplicación del recargo sobre el importe adeudado, que se establece seguidamente; después del día quince (15) hasta el último día del mes, el dos por ciento (2%).- Durante el segundo mes el cinco por ciento (5%).- durante el tercer mes el ocho por ciento (8%). El recargo se hará efectivo junto con el importe del permiso de ocupación y el derecho de explotación. Además será aplicable el interés bancario de plaza; a) Sin perjuicio del recargo fijado, la falta de pago transcurrido un (1) mes, facultará a la permisionante a disponer, sin necesidad de previa notificación, la paralización de las actividades de la permisionaria y/o resolver la rescisión de este contrato y el cobro de lo adeudado por vía judicial. A este último efecto las partes pactan expresamente la vía ejecutiva -----

ARTICULO 6º.- La permisionaria se hará cargo de los gastos que demande la conservación del inmueble ocupado de propiedad del Estado Provincial y administrado por la permisionante, y la reparación del mismo será por cuenta de la permisionaria, pudiendo efectuarla eventualmente la permisionante con cargo de reintegro. Todas las mejoras que se introduzcan en el inmueble, pasarán sin cargo a propiedad de la permisionante al finalizar la ocupación, siempre que su mantenimiento reporte utilidad a juicio de la misma; en su defecto, la permisionaria deberá retirarlas.---

ARTICULO 7º.- La ocupación acordada no podrá ser subarrendada, transferida, cedida o compartida a o con terceros por el titular del permiso, ni podrá cambiar el destino y/o la actividad fijada en el artículo 1º del presente, sin que medie la autorización previa de la permisionante. a) Cualquier modificación en la denominación, constitución y/o integrantes de la firma social deberá ser comunicada y aceptada por la peticionante para que se mantenga la titularidad del permiso de ocupación que se acuerde al presente. b) La explotación del inmueble acordado deberá ser realizada en forma directa y personal por la permisionaria o componentes reconocidos por la permisionante de la sociedad titular del permiso, pudiendo sólo incorporar a terceros en carácter de empleados u obreros, con sujeción al régimen laboral fijado oficialmente a la actividad;

no admitiéndose bajo ninguna circunstancia que la explotación comercial del permiso de ocupación sea efectuada por terceros, mediante coparticipación, cesión, transferencia o contratación de aquella. c) En los casos en que la permisionante considere favorablemente la transferencia de la ocupación, ésta se reserva el derecho de establecer las mismas condiciones de este contrato y/o tarifas o fijar otras a la nueva permisionaria.-

-

d) La permisionaria presentará al la permisionante para su aprobación, previamente a la iniciación de los trabajos, los planos y demás documentación técnica (original y dos copias) de las nuevas obras proyectadas; de no dar cumplimiento dentro del término de treinta (30) días, la ocupación convenida caducará automáticamente, quedando desde ese momento sin afectación y/o disposición de la permisionante para proponer su arrendamiento o utilización conforme a las necesidades de la explotación portuaria, sin que el hecho de encontrarse al día con el pago, dé derecho a mantener la ocupación. En oportunidad de autorizarse las obras, la permisionante determinará los plazos dentro de los cuales deberán iniciarse y terminarse las mismas. La no iniciación de los trabajos proyectados dentro del plazo establecido, podrá motivar la caducidad del permiso. c) El incumplimiento por la permisionaria de lo determinado en este artículo, motivará la aplicación de las penalidades fijadas en los artículos 9º y 10º del presente, sin perjuicio de que la permisionante pueda rescindir este contrato, sin derecho a indemnización alguna.--

ARTICULO 8º.- La permisionaria se obliga al pago por la ocupación del inmueble y derecho de explotación que corresponda al permiso acordado, aún cuando decida rescindirlo antes de su término o hasta que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 2º, se efectúe la entrega del inmueble al puerto o la fecha de restitución del mismo, libre de ocupación. En caso de rescisión la permisionaria deberá efectuar los trabajos necesarios para entregar el inmueble en condiciones satisfactorias dentro del plazo que se fije al efecto y su incumplimiento facultará a la permisionante a realizar los mismos con cargo a la permisionaria.-----

ARTICULO 9º.- Las transgresiones a las cláusulas establecidas en los artículos 3º, incisos a), f), g), h), i) , k), l), ll), m), n), ñ) o) p), apartado 3.1, y art. 7º del presente contrato, darán lugar a la aplicación de una multa cuyo importe será: la primera infracción con la suma de doscientos dólares estadounidenses (U\$ 200,00); la segunda lo será de quinientos dólares estadounidenses (U\$ 500,00) la tercera y sucesivas de un mil dólares

estadounidenses (U\$ 1.000,00), siempre que la importancia de las transgresiones constatadas no signifiquen un importe mayor o se propicie la caducidad. Las multas se harán efectivas dentro de los cinco (5) días de requerido su pago por la permisionante; vencido dicho plazo esta podrá solicitar la desocupación del inmueble. Las multas será recurribles ante la justicia ordinaria previo pago, y con efecto devolutivo -----

ARTICULO 10º.- Al margen de la multa progresiva fijada precedentemente, la permisionante podrá en cualquier momento disponer la aplicación de una multa por un importe mayor, y/o la inhabilitación temporaria de las instalaciones, cuando por reiteradas transgresiones, y/o por incumplimiento reiterado de las condiciones estipuladas, justifiquen a juicio de la misma la adopción de tal medida. El titular del permiso de ocupación será el único responsable ante el permisionante de los actos y transgresiones que efectúe el personal afectado a la explotación de la permisionaria.-----

--

ARTICULO 11º.- Quedará a cargo exclusivo de la permisionaria, el cumplimiento de los requisitos de orden aduanero que correspondieren a la explotación que se realiza en el lugar acordado. Asimismo, dejase establecido que los impuestos, tasas o cualquier otro gravamen nacional, provincial o municipal, presentes o futuros, legalmente exigibles serán abonados por la permisionaria al serle requerido su pago.-----

ARTICULO 12º.- Queda establecido que el Sr. JUAN ANTONIO COMPA, argentino, casado, mayor de edad DNI 8253818 domiciliado en Tabaré 1521 de la ciudad de San Nicolás, Provincia de Buenos Aires, quien fijando su domicilio especial en el constituido por el permisionario en Villa Constitución, se constituye en responsable, personal, solidario liso, llano y principal pagador de todas las obligaciones y responsabilidades emergentes del permiso acordado con expresa renuncia a los beneficios de división y excusión durante toda la vigencia del contrato y hasta que la otorgante reciba el inmueble libre de toda ocupación. -----

ARTICULO 13º.- A los fines del sellado que corresponda al presente, se deja constancia que se abona únicamente la mitad del sellado, por cuanto el Ente Administrador Puerto Villa Constitución de acuerdo a lo establecido en la ley 11.229, se encuentra eximido de dicho gravamen.-----

ARTICULO 14º.- Las divergencias que puedan suscitarse con respecto a la aplicación e interpretación del presente contrato, se resolverán ante los Tribunales Ordinarios de Villa Constitución, renunciando las partes a todo otro fuero o jurisdicción.-----

En prueba de conformidad, se firma el presente contrato en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo afecto en la ciudad de Villa Constitución a los 21 días del mes de octubre del año 2011.-