

CONTRATO PRORROGA LOCACION
UNIDAD II PUERTO DE VILLA CONSTITUCIÓN,

Entre el **ENTE ADMINISTRADOR DEL PUERTO DE VILLA CONSTITUCIÓN**, representado en este acto por los Sres. **ADOLFO EMILIO BUSTOS**, argentino, casado, mayor de edad, D.N.I. N° 6.142.920, en su carácter de presidente, y **GERMAN EMILIO COMPAGNUCCI**, argentino, casado, mayor de edad, D.N.I. N° 16.814.073, en su carácter de tesorero, ambos en representación del mismo y conforme a lo resuelto en acta N° 443 de fecha 13 de agosto 2007, denominado en adelante “EL ENTE”, “el locador”, o “el Eapvc” indistintamente, con domicilio en Puerto De Villa Constitución Unidad III por una parte; y la empresa **SERVICIOS PORTUARIOS SOCIEDAD ANONIMA**, representada en este acto por el Sr. **ROBERTO LUIS SCAGLIA**, argentino, casado, mayor de edad, L.E. N° 4.694.866, en su carácter de presidente del directorio - y **JUAN MANUEL ONDARÇUHU** argentino, casado, mayor de edad, DNI N° 21890121, en su carácter de director titular - con facultades suficientes para celebrar el presente -, con domicilio en Avenida Corrientes N° 327 Piso 19° de la Ciudad Autónoma de Buenos Aries, en lo sucesivo “EL LOCATARIO” o “SEPOR” o “la locataria” o “Servicios Portuarios S.A.” indistintamente, por la otra parte, se conviene celebrar el presente contrato.- “Servicios Portuarios S.A.” y “EL ENTE” se denominan conjuntamente, las “partes” y cada una en forma indistinta como la “parte”.-----

1. OBJETO DEL CONTRATO:-

EL ENTE, otorga a EL LOCATARIO y éste acepta, **UNA PRÓRROGA** en el plazo de la Locación de la Unidad Portuaria N° 2 Villa Constitución, Provincia de Santa Fe (elevador terminal y planta de silos

subterráneos), obtenida por Servicios Portuarios S.A. en la Licitación Pública Nacional e Internacional dispuesta por el Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos - Secretaría de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Nación -, por el término de 15 años a partir del 28 de Febrero de 1.994. -----

Dicho plazo original fenecerá el 27 de Febrero de 2.009, por lo que las partes acuerdan prorrogarlo por el término de 20 años más a partir de su vencimiento. -----

EL ENTE, merced a lo establecido por la ley N° 11.229 y concordantes y al Convenio de Transferencia de la Administración y Explotación del Elevador Terminal y Planta de Silos Subterráneos del Puerto de Villa Constitución (ex - Junta Nacional de Granos) y sus anexos I, II, III, IV y V, suscripto entre la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentos del Ministerio de la Producción de la Nación y el Superior Gobierno de la Provincia de Santa Fe, ratificado por ley N° 12.271, otorga el presente en su carácter de subrogante de todos los derechos y obligaciones, facultades y atribuciones que correspondieron al Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos - Secretaría de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Nación y atribuciones otorgadas por el artículo 7° de la ley N° 11.229, y que por imperio del presente le son plenamente reconocidas por "EL LOCATARIO".-----

Todos los términos y condiciones de la licitación de referencia que no fueran derogados o modificados por el presente, continúan en plena vigencia hasta la finalización de la locación y su prorroga (vence el 26 de Febrero de 2.029) y son ratificados en todos sus términos por medio del presente por las partes.---

2. DOCUMENTOS DEL CONTRATO:-

Forman parte integrante de este instrumento, el contrato de locación propiamente dicho y sus anexos, el Pliego de Bases y Condiciones de la referida Licitación Pública Nacional e Internacional dispuesta por el Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos para la Locación de la Unidad Portuaria N° 2 Villa Constitución, Provincia de Santa Fe, (elevador terminal y planta de silos subterráneos), (conteniendo las Cláusulas Generales, las Cláusulas Particulares y las Cláusulas Técnicas), la oferta de EL LOCATARIO, la resolución de la adjudicación, y los anexos a este contrato. -----

Cláusulas del Pliego de Bases y Condiciones de la referida Licitación Pública Nacional e Internacional que se derogan: Condiciones Generales: Artículos 1°, 3°; 5°; 6°; 8°; 10 °; 11 °, 12°, 13°.1; 13°.2; 13°.3; 13°.4, 13°.5; 13°.6; 13°.7; 14°; 15°; 16°.1.1; 16°.1.4; 16°.1.5; 16°.1.6; 17°; 18°; 19°; 20°; 21°; 22°; 23°; 24°; 25°; 26°; 27°; 28°; y 31°. Condiciones particulares: Artículos: 36°; 39°.1.1; 39°.4.1; 39°.4.2; 40.5; 42°; y 45°. Anexos: I; II; VI; y VIII.-----

Reservas: EL LOCATARIO manifiesta que se encuentran subsistentes consecuencias jurídicas emergentes de la aplicación respecto del Estado Nacional de los artículos 40.5 y 42 y Anexo VI del pliego de bases y condiciones de la referida licitación, por lo que formula en relación al mismo la mas amplia reserva de derechos, renunciando expresamente a toda acción respecto de EL ENTE y/o de la Provincia de Santa Fe por cuanto los mismos no les resultan oponibles, y a los que libera expresamente.-----

3. REGIMEN LEGAL:-

La contratación se realiza bajo el régimen de locación, previsto en el art. 7° del pliego de condiciones generales de la licitación de

referencia en el marco legal de las facultades que otorga la vigencia de la siguiente normativa:-

- # Ley Provincial para la Reforma del Estado N° 10.798.
- # Ley Nacional para la Reforma del Estado N° 23.696/89.
- # Ley Nacional N° 24.093/93 y su Decreto Reglamentario N° 769/93 .----
- # Convenio de Transferencia de Puertos Nación-Provincia suscripto el 09/12/91.----
- # Ley Provincial N°10.848, de aprobación del Convenio de Transferencia de la administración y explotación del Puerto de Villa Constitución.-----
- # Acta de Transferencia de la Administración General de Puertos S.E. a favor de la Provincia de Santa Fe de fecha 29/03/94
- # Ley Provincial N° 11.229/94, de creación del Ente Administrador del Puerto de Villa Constitución y su Decreto Reglamentario N° 1647/95.--
- # Ley Provincial N° 11.272/94, de aprobación del Acta de Transferencia suscripta el 29/03/94.-----
- # Ley Provincial N° 12.271/04 de aprobación del Convenio de Transferencia de la Administración y Explotación del Elevador Terminal y Planta de Silos Subterráneos del Puerto de Villa Constitución (ex-Junta Nacional de Granos) y sus anexos I, II, III, IV y V, suscripto entre la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentos del Ministerio de la Producción de la Nación y el Superior Gobierno de la Provincia de Santa Fe.
- # Cuerpo Tarifario de los puertos.-----

No será de aplicación ni aun supletoria la ley N° 19549.--

4.- **ARRENDAMIENTO PRECIO - FORMA DE PAGO:-**

La prórroga de la locación que EL ENTE otorga a EL LOCATARIO se realiza mediante el pago por parte de éste de:-----

1. Un ARRENDAMIENTO POR TONELADA de DÓLARES ESTADOUNIDENSES quince centavos por tonelada (U\$/Ton 0,15) sobre el tonelaje de cargas ingresadas mensualmente al elevador de este puerto, calculado sobre el ingresado el mes inmediato anterior. Este importe será facturado por EL ENTE los días 1° de cada mes, o si éstos fueran feriado o no laborable, el día inmediatamente posterior, y deberá ser abonado por EL LOCATARIO dentro de los quince días corridos de presentada la factura. ----2. Por cada tonelada movida en los silos subterráneos EL LOCATARIO deberá abonar el veinte por ciento (20 %) del arrendamiento pactado en el punto anterior, dentro de los mismos plazos. En caso de que posteriormente esta mercadería se exportara, abonará la diferencia entre lo ya pagado y lo correspondiente a esta nueva operación.-----

--

El pago se efectuará mediante cheque a la orden del ENTE ADMINISTRADOR DEL PUERTO DE VILLA CONSTITUCIÓN en su tesorería con sede en Unidad III del Puerto De Villa Constitución. Incumplimiento del arrendamiento: Regirá lo establecido en la cláusula 39.4.3 de las condiciones particulares del referido pliego de licitación.-----

EL LOCATARIO deberá seguir deduciendo y depositando mensualmente el treinta por ciento (30 %) del arrendamiento pactado o el porcentaje que en el futuro se establezca, a la orden de la AnSeS

exigido por ley N° 23.696, acreditando el pago mediante la presentación que justifique el cumplimiento del depósito en el Banco de la Nación Argentina Casa Central - cuenta N° 45911/92.-----

EL LOCATARIO dentro de los diez días de abonado el arrendamiento deberá también deducir y disponer el depósito mensual del cinco por ciento (5 %) del arrendamiento pactado o el porcentaje que en el futuro se establezca, en la cuenta del tesoro nacional N° 2510/46, en concepto de supervisión y control de la actividad del elevador y sus instalaciones adyacentes, acreditando el pago mediante la presentación que justifique el cumplimiento del referido depósito.

Se aclara que dado que el arrendamiento señalado en esta cláusula es el establecido en el art. 16.2.1. del pliego de bases y condiciones, EL ENTE tendrá derecho a cobrar el porcentaje pertinente del mismo una vez que el Estado Nacional deje de percibirlo.-----

5. **PLAZO:-**

El plazo de la locación vigente fenecerá el 27 de Febrero de 2.009, por lo que las partes acuerdan prorrogarlo por 20 años mas a partir de su vencimiento, con lo que finalizará el 26 de Febrero de 2.029.-----

6. **OBLIGACIONES DEL LOCATARIO:-**

EL LOCATARIO además de las obligaciones contenidas en el Pliego de Bases y Condiciones de la referida Licitación Pública Nacional e Internacional dispuesta por el Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos para la Locación de la Unidad Portuaria N° 2 Villa Constitución, Provincia de Santa Fe, (elevador terminal y planta de silos subterráneos), que las partes han declarado subsistentes por no haber derogado o modificado, está obligado a partir de la entrada en vigencia del presente a:-----

- 1) Cumplir con el plan comprometido de obras, en tiempo y forma, y con los programas de conservación y mantenimiento de todas las instalaciones arrendadas, incluyendo edificios, muelles y frentes de atraque, máquinas, equipos, herramientas, mobiliario y útiles; al vencimiento de la vida útil, EL LOCATARIO pedirá autorización al ENTE para darlos de baja, reemplazándolos por otros nuevos, si fuera el caso. -----
- 2) Prestar los servicios portuarios con calidad y eficiencia.-----
- 3) Pagar en término al ENTE, los arrendamientos y tarifas fijadas en el presente y/o en el cuadro tarifario adjunto como Anexo 1.-----
- 4) Cumplir con toda la legislación nacional, provincial y municipal creada o a crearse.-----
- 5) Abonar todos los impuestos, tasas, contribuciones y servicios, además de los aportes previsionales del personal a su cargo. -----
- 6) Cumplimentar la habilitación de la Administración Nacional de Aduanas integrando además las garantías correspondientes a favor de la A.F.I.P. (D.G.A.).-----
- 7) Mantener el inventario existente actualizado de todos los bienes muebles e inmuebles recibidos y de los que vaya incorporando, el que obra como Anexo II del presente contrato.-----
- 8) Confeccionar y mantener actualizados a su costo los planos de la unidad e instalaciones accesorias conforme los requerimientos de EL ENTE, que solicitará los necesarios para obtener la habilitación definitiva del puerto por parte de la autoridad nacional.- Los planos de mensura relacionados con el título de propiedad del puerto estarán a cargo de EL ENTE.-----
- 9) Facilitar todas las inspecciones y controles que lleve a cabo el ENTE por si o por terceros debidamente autorizados por este.-----

10) Cumplir con todas las reglamentaciones emanadas de la Autoridad Portuaria y la que en el futuro se dicten, las que en este último caso deberán ser notificadas en forma fehaciente a la LOCATARIA. -----

11) A dar cumplimiento al Convenio SOLAS 1974 Capítulo (XI-2), Código Internacional para la Protección de Buques y de las Instalaciones Portuarias (Código PBIP). -----

12) A respetar y hacer respetar la normativa Nacional, Provincial y municipal en materia de medio ambiente y desarrollo sustentable, en especial la política de desarrollo integral de la Provincia de Santa Fe y sus principios rectores para preservar, conservar, mejorar y recuperar el medio ambiente, los recursos naturales y la calidad de vida de la población establecidos en la ley N° 11.717 y su reglamentación y en la que en el futuro la reemplace. -----

13) Al mantenimiento del cercado perimetral.-----

14) A la contratación de servicios de protección, seguridad y vigilancia. -----

15) 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, las que en este último caso deberán ser notificadas en forma fehaciente a la LOCATARIA.-----

16) Devolver los bienes muebles e inmuebles recibidos para el cumplimiento del objeto del contrato de locación a la finalización de éste, en perfecto estado de conservación y con el desgaste natural por el buen uso que haya hecho de los mismos y por el transcurrir del tiempo. La devolución incluirá las incorporaciones y cambios que se hubieran efectuado para mejorar e incrementar la eficiencia de los servicios, sin que los mismos den lugar a ningún tipo de reintegro o compensación dineraria. En todos los casos, la devolución se hará sin cargo alguno para EL ENTE.-----

17) Navegabilidad del Canal de Acceso y en el interior del recinto portuario - OBLIGACIÓN DE DRAGADO:-----

EL LOCATARIO dentro de los ciento ochenta días corridos contados a partir de la firma del presente convenio y durante todo el periodo de la locación, estará obligado a ejecutar el Dragado y mantenimiento de todo el canal de acceso así como zona de maniobras y pie de muelle de la Unidad Portuaria II quedando a su cargo tramitar todas las autorizaciones que correspondan al efecto, así como la declaratoria de ley en cuanto que las obras no afectan a la navegación ni al régimen hidráulico del río.-----

Profundidad del canal de acceso, zona de maniobras y Pie de muelle de la Unidad Portuaria II: será mantenida por EL LOCATARIO en dimensiones de profundidad compatibles con la determinante de la vía navegable troncal desde el océano atlántico hasta el puerto de

Villa Constitución, en condiciones que garanticen la estabilidad de las obras actualmente existentes del muelle de la Unidad Portuaria II.-

EL LOCATARIO se obliga a que la profundidad del canal de acceso, zona de maniobras y Pie de muelle de la unidad II nunca será inferior a los 32 pies libres de navegación bajo el plano de referencia de Villa Constitución fijado en el pliego de la hidrovía, actualmente establecido en 2,12 metros sobre el cero local, profundidad que EL LOCATARIO asegura y declara resulta suficiente para dar íntegro cumplimiento a la obligación de carga asumida en este contrato.-----

La obligación de profundización de todo el vaso portuario, entendido este como la superficie del lecho del canal de acceso, zona de maniobras, dársenas como así también el pié de muelles y sitios de atraque de la Unidad II, estará exclusivamente a cargo de EL LOCATARIO independientemente de la existencia o no de usuarios, locatarios, concesionarios o permisionarios en otras unidades de este puerto, a los que no podrá trasladar cargo alguno por este concepto.

Será facultad y responsabilidad exclusiva de EL LOCATARIO contratar y elegir a la empresa o firma que crea conveniente para concretar dicha labor, debiendo informar previamente a EL ENTE las características del proyecto, exhibir las declaratorias obtenidas así como su requerimiento, incluyendo la verificación de la seguridad de las obras que pudieren estar afectadas por los trabajos a realizar.----

La señalización y el balizamiento de los accesos al puerto, a partir de la conexión del canal con la red troncal del Río Paraná, tanto diurna como nocturna, estarán a cargo del LOCADOR. En cambio, la señalización dentro del recinto portuario locado será de responsabilidad del LOCATARIO, siendo éste, a partir de la entrada en vigencia de este contrato, el único responsable por los accidentes que

podieran ocurrir debido a deficiencias en la instalación o a la falta de mantenimiento de la misma.-----

Profundidades - restitución: A la finalización del plazo convenido, al momento en que EL LOCATARIO deba restituir la unidad, la profundidad del canal de acceso y zona de maniobras así como el pie de muelle de la unidad dada en locación deberá hallarse en dimensiones de profundidad compatibles con la determinante de la vía navegable troncal desde el océano atlántico hasta el puerto de Villa Constitución y en condiciones que garanticen la estabilidad de las obras. Dicha profundidad nunca será inferior a los 32 pies libres de navegación bajo el plano de referencia de Villa Constitución fijado en el pliego de la hidrovía, actualmente establecido en 2,12 metros sobre el cero local.-----

En caso de que en el futuro la profundización operada en la red troncal obligara a una canalización del canal de acceso, zona de maniobras y pie de muelle de la Unidad II que pusiera en peligro la estabilidad de las obras existentes, las partes se obligan a realizar previamente en forma conjunta los estudios técnicos correspondientes a efectos de determinar las obras que deberán realizarse a efectos de su adecuación a las nuevas profundidades.-----

En su caso, se resolverá conforme la cláusula 12 del presente contrato.-----

Controles: El primer trimestre de cada año EL LOCATARIO estará obligado a informar a EL ENTE las profundidades del vaso portuario. Anualmente y luego de concretado el informe de EL LOCATARIO, el ENTE efectuará por sí o por terceros debidamente autorizados el control de las profundidades del mismo. -----

La falta de Dragado y mantenimiento del canal de acceso, zona de maniobras así como el pie de muelle de la Unidad Portuaria II en las condiciones pactadas por razones imputables a LA LOCATARIA, configurará un grave incumplimiento contractual de EL LOCATARIO, siendo en consecuencia pasible de la sanción prevista en el artículo 44.2 de las condiciones particulares de los pliegos de Bases y Condiciones de la referida Licitación Pública Nacional e Internacional dispuesta por el Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos para la Locación de la Unidad Portuaria N° 2 Villa Constitución, Provincia de Santa Fe, (elevador terminal y planta de silos subterráneos) que forman parte de este contrato. -----

18) OBLIGACIÓN DE CARGA - GARANTÍA DE EMBARQUE-----

LA LOCATARIA se obliga a partir de la firma del presente a realizar por los muelles de la unidad dada en locación un embarque mínimo anual garantizado de cereales y/o sus subproductos según se detalla a continuación: primer año aniversario contado a partir de la finalización del primer dragado pactado en la cláusula 6° punto 17: 300.000 tn.; Segundo año: 300.000 tn; tercer año: 400.000 tn; cuarto año: 400.000 tn; quinto año: 500.000 tn, sexto año y hasta el final de la locación: 700.000 tn. anuales.- Para el caso en que LA LOCATARIA no cumpliera con dicha obligación, al final de cada año abonará al ENTE la diferencia resultante como si dichas toneladas se hubieran embarcado, pero en este caso, con carácter resarcitorio no punitivo, la tarifa aplicable en concepto de servicios a las cargas será de cuarenta centavos de dólar estadounidense (U\$S 0,4000) por cada tonelada no embarcada.-----

Sin perjuicio del incremento tarifario convenido, en caso de que el embarque anual de LA LOCATARIA no alcanzara el 80 % del tonelaje

garantizado pactado para el período de que se trate, ello configurará un incumplimiento contractual de EL LOCATARIO, presumiéndose salvo prueba en contrario, que el mismo le resulta imputable y que obedece a su culpa grave, siendo en consecuencia pasible de las sanciones previstas en el art. 43 de las condiciones particulares de los pliegos de Bases y Condiciones de la referida Licitación Pública Nacional e Internacional dispuesta por el Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos para la Locación de la Unidad Portuaria N° 2 Villa Constitución, Provincia de Santa Fe, (elevador terminal y planta de silos subterráneos) que forman parte de este contrato.-----

No obstante ello, las sanciones del art. 43 de de las condiciones particulares de los pliegos de Bases y Condiciones, quedarán sin efecto en caso de que EL LOCATARIO en el año aniversario inmediatamente siguiente, además de la obligación de carga previsto para este, incrementara su tonelaje de embarque, compensando el saldo de cargas del período anterior.- -----

19) MEJORAS EN LAS CINTAS DE EMBARQUE.- LA LOCATARIA se obliga a aumentar la velocidad de carga de dos de las cintas de embarque de 500 toneladas hora nominales cada una a 600 toneladas hora nominales cada una. Dicha obra se deberá concretar en el término máximo de cuatro años a contar de la entrada en vigencia del presente.-----

7. INCUMPLIMIENTOS GRAVES DEL LOCATARIO:-

Sin perjuicio de los descriptos en los pliegos de la ya referida licitación y que forman parte del presente contrato, también se considerarán incumplimientos graves del LOCATARIO:-----

1) Incumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias o contractuales, cuando las mismas ocurran en forma constante y

reiterada y no sean subsanadas a tiempo por el LOCATARIO, pese a la observación que, formalmente y por escrito, le efectúe EL ENTE.- ---

2) Incumplimiento de la obligación contractual de carga contenida en la cláusula 6.18 del presente contrato, salvo en supuestos de caso fortuito o fuerza mayor. Este incumplimiento se sancionará conforme las reglas del art. 43 de las condiciones particulares de los pliegos de Bases y Condiciones. -----

3) Incumplimiento de la obligación contractual de dragado y mantenimiento del vaso portuario contenida en la cláusula 6.17 del presente contrato, salvo en supuestos de caso fortuito o fuerza mayor.-----

4) Atraso en la iniciación, disminución del ritmo o interrupción de las obras comprometidas, sin causas que lo justifiquen. -----

5) Culpa grave.-----

6) Reiterado trato discriminatorio, arbitrario, o abusivo a los usuarios, fehacientemente comprobado.-----

7) Inobservancia, reticencia u ocultamiento, toda vez que el ENTE, en su carácter de órgano de control, después de instruir o solicitar información al LOCATARIO, éste desatendiera o incumpliera el pedido.-----

8) Falta de presentación, completamiento o renovación, en término, de las garantías y seguros obligatorios, previa intimación por el ENTE para que regularice la situación. -----

9) Desvío del destino comercial propuesto en la oferta y comprometido en el contrato para la explotación y el uso público del puerto. -----

10) Cesión total o parcial de la locación sin autorización previa.-----

11) Falta de pago del arrendamiento o tarifas pactados, previa intimación por el ENTE para que regularice la situación. -----

12) Por cualquier acción comprobada y reiterada por más de cinco (5) veces en un año calendario, que impida o dificulte el ejercicio de las atribuciones del ENTE o de los organismos aduaneros y de contralor correspondientes. -----

Todos estos hechos graves cometidos por el LOCATARIO serán causal de sanción o en su caso, de extinción de la locación por culpa del LOCATARIO.--

8. OTROS INCUMPLIMIENTOS:-

EL LOCATARIO se compromete a cumplir en tiempo y forma con todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Pliego de Bases y Condiciones, en su oferta, en este contrato y en sus documentos integrativos. La falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones dará lugar a la aplicación de las multas y demás sanciones establecidas en el Pliego y en este contrato, pudiendo llegar, incluso, cuando la gravedad del caso lo justifique, a la extinción del contrato.-----

9. PENALIDADES:-

Además de las penalidades de otro orden que se establezcan en la normativa vigente, en los Pliegos o en el contrato, se impondrán multas por las causas especificadas en los supuestos siguientes. -----

La imposición de una de las penalidades establecidas en este artículo, no impedirá la aplicación de otras que estuvieran en el mismo o en otros documentos del contrato. En todos los casos, los montos para el cálculo de las multas serán los importes actualizados a la fecha de su aplicación.-----

No podrán aplicarse multas por situaciones no previstas en este contrato, en los pliegos o en otros documentos del contrato.-----

Con excepción de los motivados por el incumplimiento de la obligación contractual de carga contenida en la cláusula 6.18 del presente contrato, en todos aquellos casos en los que la situación que motiva la aplicación de una multa se extendiera por un plazo mayor de tres (3) meses, contados desde la fecha de la notificación a EL LOCATARIO de la infracción, se considerará falta grave del LOCATARIO, quedando reservado a EL ENTE el derecho de proceder a la rescisión correspondiente del contrato con los efectos de “por culpa del LOCATARIO”.-----

Frente a un incumplimiento grave por parte del LOCATARIO, el ENTE comunicará por escrito la infracción o el incumplimiento en el que aquél hubiese incurrido, disponiendo de un plazo de diez (10) días hábiles para contestar la notificación que al respecto le hiciera el ENTE o subsanar el incumplimiento. De no resultar satisfactoria la respuesta, o de no subsanar el incumplimiento, al sólo criterio fundado del ENTE, se le aplicará la multa estipulada, la cual, una vez comunicada, deberá ser abonada dentro del plazo de quince (15) días hábiles, pudiendo ser apelable ante la justicia ordinaria de la provincia de Santa Fe, al solo efecto devolutivo.-----

Finalmente y de persistir en el incumplimiento, el ENTE reiterará el pedido, intimando por última vez al LOCATARIO para que, dentro de los treinta (30) días corridos posteriores, acate y dé solución a las observaciones que le fueran formuladas. En caso contrario, el ENTE, además de solicitar el pago de las multas a las que hubiera lugar y salvo que se trate de un incumplimiento de la obligación contractual de carga contenida en la cláusula 6.18 del presente contrato, podrá dar por extinguido el contrato con los efectos de “por culpa del LOCATARIO”. -----

La mora en el pago de las multas por parte del LOCATARIO, al igual que las restantes deudas por cualquier otro concepto, a excepción del arrendamiento que se regirá por lo establecido en la cláusula 39.4.3 de las condiciones particulares del referido pliego de licitación, darán lugar al cargo de intereses punitivos, calculados sobre un tipo equivalente a una vez y media la tasa activa que cobra el Banco de la Nación Argentina a sus clientes para los descubiertos en cuenta corriente.-----

De no cumplir el LOCATARIO con la regularización de todas sus deudas dentro de los treinta (30) días corridos contados a partir del propio vencimiento de la obligación, el ENTE podrá - previa intimación al cumplimiento por un plazo de 10 días hábiles - ejecutar la garantía contractual por las sumas adeudadas, incluidos los intereses y las multas, exigiéndole al LOCATARIO la reposición inmediata de la garantía ejecutada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación. De no hacerlo, la falta será considerada incumplimiento grave, y como tal, causal de resolución de la locación. En ningún caso, el valor de cada multa puede superar el 5 % de la garantía de contrato.-----

1) Incumplimiento de los plazos vigentes en los cronogramas comprometidos de obras.-----

Los atrasos que se produzcan en los plazos comprometidos para la ejecución del Dragado y mantenimiento del canal de acceso, zona de maniobras así como el pie de muelle de la Unidad Portuaria II, para la presentación de los proyectos ejecutivos, y para la ejecución de las obras de mejoramiento, remodelación y ampliación así como la construcción de las nuevas, sin causas que lo justifiquen, incumpliendo con las fechas convenidas tanto para la iniciación como

para la finalización en término de las mismas, serán penalizados, con la aplicación de una multa equivalente al dos por mil (2 o/oo) del monto de la obra demorada por cada día de atraso que se registre en relación al plan de trabajos aprobado y hasta alcanzar un valor máximo acumulado del veinte por ciento (20 %) del presupuesto de la obra retrasada, a partir del cual el LOCATARIO incurrirá en falta grave, quedando el ENTE facultado para resolver el contrato “por culpa del LOCATARIO”. -----

2) Falta de limpieza, conservación y mantenimiento.-----

La falta de limpieza, conservación y mantenimiento de los espacios objeto de esta locación, incluidas las obras e instalaciones dadas en locación o que hubieran sido construidas durante la vigencia del contrato, darán motivo para que se le aplique al LOCATARIO una multa que se graduará conforme el art. 43 de las condiciones particulares por cada infracción constatada.-----

3) Prestación deficiente de los servicios portuarios.-----

De comprobarse, que el LOCATARIO brinda un trato discriminatorio, abusivo, o arbitrario hacia los usuarios del puerto, el ENTE, podrá aplicarle una multa que graduará conforme su arbitrio teniendo en cuenta la gravedad de la falta y los antecedentes del LOCATARIO conforme el art. 43 de las condiciones particulares.-----

4) Atraso en el pago del arrendamiento del elevador y silos. -----

La falta de pago en término de los arrendamientos comprometidos contractualmente, importará para el LOCATARIO, además de tener que abonar los intereses que surjan de la aplicación de la tasa cobrada por el Banco de la Nación Argentina para los descubiertos en cuentas corrientes en pesos, el pago de una multa, por cada día de demora, equivalente al doble del monto resultante del cálculo de los

intereses adeudados.- La reincidencia por más de tres (3) veces en un año calendario o de cinco (5) veces en los últimos dos años, debidamente comprobadas, podrán dar lugar a la resolución del contrato con los efectos de “por culpa del LOCATARIO”. -----

5) Atraso en el pago de tarifas a cargo del locatario.-----

La falta de pago en término de las tarifas a cargo del LOCATARIO, importará para este, además de tener que abonar los intereses que surjan de la aplicación de la tasa cobrada por el Banco de la Nación Argentina para los descubiertos en cuentas corrientes en pesos, el pago de una multa, por cada día de demora, equivalente al doble del monto resultante del cálculo de los intereses adeudados.-----

La reincidencia por más de tres (3) veces en un año calendario o de cinco (5) veces en los últimos dos años, debidamente comprobadas, podrán dar lugar a la resolución del contrato con los efectos de “por culpa del LOCATARIO”. ----

6) Falta de colaboración o impedimento a los controles practicados por el ENTE.-----

El impedimento o la falta de colaboración en las que incurra el LOCATARIO al no permitir o dificultar la realización de las inspecciones y/o controles a los que está facultado el ENTE en su doble condición de organismo concedente y controlador, como así también el retaceo o la negativa a entregar la información que se le solicite, serán motivos suficientes para la aplicación de penalidades al LOCATARIO. Producido cualquiera de estos hechos, y de no obtenerse una respuesta favorable de parte del LOCATARIO a las notificaciones formales cursadas por el ENTE, se le aplicará una multa que se graduará conforme el art. 43 de las condiciones particulares.-----

El LOCATARIO no podrá eximirse de cumplir con la obligación pagando la multa, la que será susceptible de incrementarse en caso de continuar en su actitud contumaz conforme lo autoriza el art. 43 de las condiciones particulares. -----

La reincidencia por más de tres (3) veces en un año calendario o de cinco (5) veces en los últimos dos años, debidamente comprobadas, podrán dar lugar a la resolución del contrato con los efectos de “por culpa del LOCATARIO”.-----

10. **RÉGIMEN TARIFARIO:-**

Tarifas que aplicará EL ENTE a partir de la firma del presente:-----

1. A LA LOCATARIA: Se eximirá a la LOCATARIA de la tarifa establecida en el artículo 39.9.1 de las condiciones generales del pliego. -----

2. A LAS MERCADERÍAS: con motivo de la obligación de dragar asumida por El LOCATARIO en la cláusula sexta, punto 17, ambas partes convienen de mutuo acuerdo que la tarifa por “Servicios a las cargas” será bonificada, quedando establecida en la suma de quince centavos de dólares estadounidenses (U\$S 0,1500) por tonelada embarcada, la cual será abonada por el LOCATARIO dentro de los 15 días corridos de su facturación. EL LOCATARIO se encuentra facultado a trasladar dicho cargo a los usuarios del puerto. -----

3.- A LOS BUQUES: -----

a.- La tarifa por “USO DE PUERTO” que rija con carácter general o particular para toda la jurisdicción del ENTE, la cual será abonada a la administración portuaria por los responsables de pago que estipula el cuerpo tarifario de los puertos a razón de U\$ 0,069 (seis centavos de dólar estadounidense con 9/1000) por tonelaje de registro neto del buque por día. -----

b.- El ENTE se obliga a permitir que el LOCATARIO perciba de los buques que utilicen las instalaciones dadas en locación la tarifa por “USO DE MUELLE” la cual se fija a razón de U\$ 0,069 (seis centavos de dólar estadounidense con 9/1000) por tonelaje de registro neto del buque por día. --

Ambas tarifas, podrán bonificarse a los usuarios de común acuerdo entre las partes. -----

11. NO MODIFICACIÓN DE TARIFAS:-

Con motivo de la obligación de dragar durante todo el periodo de la locación asumida por El LOCATARIO en la cláusula sexta, punto 17, EL ENTE a partir de la fecha de la firma del presente convenio y durante todo el periodo de la locación (vence el 26 de febrero de 2.029), se obliga a no modificar de manera alguna el cuadro tarifario adjunto al presente como Anexo 1 (el cual suscripto por las partes integra el presente en todos sus términos) y a aplicar en las instalaciones dadas en locación, salvo común acuerdo entre las partes.-----

12. SOLUCION DE CONTROVERSIAS:

Las partes se comprometen a mantener incólume la ecuación económico financiera del contrato a lo largo del plazo pactado.-----

En caso de que por razones ajenas a la voluntad de la partes o por efecto de un acontecimiento nuevo, extraordinario, y por lo tanto imprevisible para las partes, se quebrara definitivamente el sinalagma contractual, cualquiera de ellas podrá solicitar la revisión de este convenio.-----

Cualquier tipo de divergencia que se produzca en la interpretación de la documentación contractual o en los alcances de las obligaciones emergentes de este convenio, será resuelta, en primera instancia, de

común acuerdo entre las partes. Una vez agotada esta instancia, las partes procederán, en un plazo no superior a los treinta (30) días, a integrar un Tribunal Arbitral con un panel constituido por tres miembros, uno designado por cada parte y un tercero que lo presidirá, nombrado a propuesta de los dos primeros. Si, cumplidos los quince (15) días contados a partir de la fecha en que se hubo completado el nombramiento realizado por las partes, no existiera acuerdo sobre la designación del tercer miembro, se recurrirá a la entidad que las partes convengan, o al Consejo Portuario Argentino, para que designen al presidente del tribunal. Si, por cualquier causa, no fuera posible completar la designación del panel en tiempo y forma, o no fueran acatadas las decisiones del mismo, o no existiera dictamen arbitral luego de los noventa (90) días de completado el panel, se considerará agotada la instancia y las partes quedarán liberadas para acudir a la justicia peticionando de su resolución, o al menos una mejora equitativa de los efectos del contrato. De continuar las controversias en sede judicial, por fracaso del arbitraje, lo será ante la Justicia Ordinaria de la Provincia de Santa Fe, sin perjuicio de las disposiciones de orden público que en materia de competencia establezca la legislación nacional, renunciando el LOCATARIO a cualquier otro fuero o jurisdicción. En ningún caso, el LOCATARIO, invocando la situación de divergencia o alegando que existen divergencias no resueltas, podrá suspender o demorar las obras comprometidas ni dejar de prestar los servicios a los que se obligó contractualmente, ni siquiera parcialmente. Si así lo hiciese, se hará pasible de las multas y penalidades que por este motivo establezca la normativa aplicable.-----

13. **SISTEMA DE CONTROL:-**

El LOCATARIO permitirá el control y vigilancia por el ENTE o el organismo que éste designe, de todo el movimiento que se produzca en los sitios dados en locación, debiendo implementar para ello el sistema de organización informática más conveniente que permita disponer de los datos ligados con las prestaciones, en tiempo real, procesando toda esa información en forma ordenada y sistemática.----

14. **TITULO EJECUTIVO:**

Las partes convienen que serán título ejecutivo habilitante para reclamar el cobro de la deuda en juicio ejecutivo y facultarán para requerir judicialmente las medidas cautelares autorizadas por los Códigos y leyes procesales pertinentes, como así también, aquellas medidas cautelares previstas en la ley de Navegación N° 20.094 los certificados de deuda que emita el Ente Administrador del Puerto Villa Constitución debidamente firmados por el Presidente del consejo Directivo y el Gerente, o sus respectivos reemplazantes legales, por los siguientes conceptos :-----

- a) Los importes de los arrendamientos, cánones y tarifas que deba percibir del LOCATARIO. -----
- b) Los importes por débitos, indemnizaciones, multas, recargos o intereses que se apliquen al LOCATARIO por incumplimiento de sus obligaciones.-----
- c) Reintegro por gastos de reposición y reparación de bienes.-
- d) Depósitos de garantía por incumplimientos.-----
- e) Distintos importes de los conceptos previstos en los anexos de la ley 11229, con más sus acreencias.-----

15. **ENTRADA EN VIGENCIA – FECHA ALTERNATIVA:-**

Con excepción únicamente de:- **(I)** la obligación de dragado prevista en la cláusula sexta punto 17, el régimen tarifario establecido en la

cláusula décima, y la obligación de carga establecida en la cláusula sexta punto 18, así como sus respectivas penalidades en caso de incumplimiento y el trámite para su cobro; y **(II)** la obligación de no modificación de tarifas acordada en la cláusula décima primera, que serán inmediatamente operativas a partir de la firma del presente contrato, todos los demás derechos y obligaciones que en él se estipulan entrarán en vigencia a partir del 28 de Febrero de 2.009, o alternativamente y solo en caso de que la siguiente hipótesis ocurriera primero, entrarán en vigencia en la fecha en que el Estado Nacional, por la autoridad que sea competente, perfeccione antes del 28 de Febrero de 2.009 la transferencia del Elevador Terminal y Planta de Silos Subterráneos del Puerto de Villa Constitución, a favor de la Provincia de Santa Fe, de modo que las mismas queden bajo la administración del Ente Administrador del Puerto de Villa Constitución, y con ella éste obtenga el carácter de concedente y controlador de la licitación de referencia.-----

16. **DESISTIMIENTO RECÍPROCO:**

Las partes declaran que a partir de la entrada en vigencia del presente desisten del derecho y de la acción así como de todas y cada una de las intimaciones y reclamaciones recíprocamente formuladas hasta la fecha y manifiestan que nada tienen que reclamar la una de la otra con motivo de las obligaciones emergentes de la explotación de la Unidad Portuaria II, del elevador terminal y planta de silos subterráneos.-----

17. **GARANTÍA DE CONTRATO:-**

En garantía de fiel cumplimiento de sus obligaciones contractuales, EL LOCATARIO entregará, en el acto de entrada en vigencia del

presente, una Póliza de Seguro de Caucción de una Compañía de Seguros de primera línea que deberá ser previamente aprobada por el ENTE por una suma equivalente a la garantía existente con el Estado Nacional, con el compromiso de mantenerla permanentemente actualizada a lo largo de todo el periodo de la locación.-----

18. **JURISDICCIÓN:-**

Este contrato se regirá por las leyes de la República Argentina.---

En el caso eventual de existir diferencias y/o incumplimientos de las cláusulas acordadas, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Villa Constitución, Provincia de Santa Fe, República Argentina, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles, incluso el federal.---

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 24 días del mes de Agosto del año 2.007.-----