

CONTRATO DE CONCESIÓN DE USO, EXPLOTACIÓN, REACTIVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DE LA TERMINAL I DEL PUERTO DE VILLA CONSTITUCIÓN

Entre el ENTE ADMINISTRADOR PUERTO DE VILLA CONSTITUCIÓN (EAPVC), CUIT Nº 30-68547260-7, persona jurídica pública no estatal creada por Ley Provincial Nº 11.229, con domicilio legal en Puerto de Cabotaje s/n de la ciudad de Villa Constitución, Provincia de Santa Fe, representado en este acto por el Presidente de su Consejo Directivo, Sr. HERNÁN EZEQUIEL SALEMI, DNI Nº 38.240.767, CUIL Nº 23-38240767-9, representante del Estado Provincial, designado mediante Decreto del Poder Ejecutivo Provincial Nº 0361/25, en adelante indistintamente el “ENTE”, el “EAPVC” o el “CONCEDENTE”, por una parte; y por la otra, _____, CUIT Nº _____, con domicilio legal en _____, representada en este acto por _____, DNI Nº _____, CUIL Nº _____, en su carácter de _____, en adelante indistintamente el “CONCESIONARIO”; conjuntamente denominadas las “PARTES” e individualmente la “PARTE”, convienen celebrar el presente CONTRATO DE CONCESIÓN DE USO, EXPLOTACIÓN, REACTIVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DE LA TERMINAL I DEL PUERTO DE VILLA CONSTITUCIÓN, en adelante el “CONTRATO” o la “CONCESIÓN”, sujeto a las cláusulas y condiciones siguientes:

CAPÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1 - ANTECEDENTES

1.1. El presente CONTRATO se celebra como consecuencia del procedimiento de Licitación Pública Nacional de etapa única convocado por el ENTE para la concesión de uso, explotación, reactivación y puesta en valor de la Terminal I del Puerto de Villa Constitución, conforme al Pliego

Único de Bases y Condiciones, sus anexos, circulares y demás documentación integrante del procedimiento.

1.2. La adjudicación de la CONCESIÓN fue dispuesta mediante _____, de fecha ____ de _____ de 2026, a favor del CONCESIONARIO, cuya oferta fue considerada conveniente para el interés del ENTE y del Puerto, en función de sus antecedentes, propuesta técnica, propuesta económica, plan de inversiones, capacidad operativa y demás elementos valorados en el procedimiento de selección.

1.3. Las PARTES reconocen que la finalidad del vínculo no se agota en la ocupación del predio, sino que se orienta a la reactivación funcional de la Terminal I, la captación de inversión privada, la preservación y mejora del patrimonio portuario, el desarrollo de actividades areneras y logísticas compatibles, y el aprovechamiento responsable de un activo estratégico afectado al servicio portuario.

ARTÍCULO 2 - OBJETO

2.1. El ENTE otorga al CONCESIONARIO la concesión de uso, explotación, administración, mantenimiento, desarrollo, reactivación y puesta en valor de la Terminal I del Puerto de Villa Constitución, comprendiendo un predio de 33.015,91 m², identificado como Lote I en el Plano de Jurisdicción Portuaria –Anexo A-, junto con las instalaciones, áreas operativas, infraestructura, mejoras y espacios que se individualicen en el acta de entrega, inventario, planos y anexos que integren el presente CONTRATO.

2.2. La CONCESIÓN comprende el derecho de uso y explotación de la Terminal I y la obligación del CONCESIONARIO de ejecutar las inversiones comprometidas, mantener y conservar la infraestructura, incorporar equipamiento y organizar la operatoria necesaria para el desarrollo de actividades vinculadas al rubro arenero, incluyendo, entre otras, acopio, procesamiento, clasificación, carga, descarga, despacho de arena y áridos, y actividades logísticas, portuarias, industriales y complementarias compatibles con el destino operativo definido por el ENTE.

2.3. Asimismo, previo al inicio de las operaciones y durante toda la vigencia de la CONCESIÓN, el CONCESIONARIO deberá ejecutar, a su exclusivo cargo, el dragado con profundidad compatible

con la vía navegable troncal y el mantenimiento del espejo de agua concedido y pie de muelle, debiendo tramitar y obtener todas las autorizaciones, permisos y habilitaciones que correspondan ante las autoridades competentes.

ARTÍCULO 3 - MARCO JURÍDICO Y DOCUMENTOS CONTRACTUALES

3.1. La CONCESIÓN se otorga en ejercicio de las facultades conferidas al ENTE por la Ley Provincial Nº 11.229, su Estatuto Orgánico y demás normas aplicables, en virtud de las cuales le corresponde administrar, reglamentar, dirigir, explotar y promover el desarrollo del puerto bajo su jurisdicción, pudiendo celebrar los contratos necesarios para la explotación comercial de áreas e instalaciones portuarias.

3.2. El presente CONTRATO se registrá por: a) el Pliego Único de Bases y Condiciones; b) sus anexos; c) las circulares aclaratorias, interpretativas o modificatorias emitidas durante el procedimiento; d) la oferta adjudicada, en cuanto haya sido aceptada por el ENTE; e) el acto de adjudicación; f) el presente instrumento; g) el acta de replanteo e inventario; h) el acta de entrega de tenencia; i) el Proyecto Ejecutivo y de Obra aprobado; j) el plan de inversiones y cronograma aprobados; y k) toda otra documentación que las PARTES incorporen expresamente.

3.3. En caso de divergencia interpretativa entre los documentos contractuales, prevalecerá el criterio que mejor resguarde el interés portuario, la finalidad pública de la CONCESIÓN, la preservación del patrimonio portuario, la continuidad y seriedad de la explotación, la protección del ambiente, la buena fe contractual y la razonabilidad económica y funcional del vínculo.

ARTÍCULO 4 - NATURALEZA DEL CONTRATO

4.1. La CONCESIÓN es onerosa, temporal, intuitu personae y sujeta al control permanente del ENTE. No implica transferencia de dominio ni constitución de derecho real alguno sobre los bienes, instalaciones, infraestructura, espacios, mejoras o áreas concesionadas, otorgándose al CONCESIONARIO únicamente el derecho de uso, explotación y administración operativa durante el plazo de vigencia y bajo las condiciones establecidas en este CONTRATO.

4.2. Los bienes inmuebles, instalaciones e infraestructuras portuarias existentes en el área concesionada continúan integrando el patrimonio público afectado al servicio portuario, bajo titularidad del ENTE y/o de la Provincia de Santa Fe, según corresponda. El ejercicio de la CONCESIÓN queda sujeto a las potestades de dirección, control, fiscalización, tutela del interés portuario, protección del dominio público portuario y resguardo del patrimonio público que corresponden al ENTE.

ARTÍCULO 5 - RÉGIMEN DE BIENES, OBRAS Y MEJORAS

5.1. Se conceden en uso y explotación los bienes, superficies, instalaciones y áreas que se individualicen en el ANEXO A - Plano, delimitación del área concesionada e inventario, así como en el acta de entrega de tenencia y demás documentación técnica que integre el CONTRATO.

5.2. El CONCESIONARIO podrá realizar obras, instalaciones, mejoras, ampliaciones e incorporaciones de equipamiento necesarias para el desarrollo de la actividad autorizada, siempre que se encuentren previstas en el plan de inversiones aprobado por el ENTE o cuenten con autorización previa, expresa y por escrito del ENTE.

5.3. Todas las obras, instalaciones y mejoras que se incorporen al predio concesionado quedarán afectadas al servicio portuario y se considerarán integradas al inmueble a todos sus efectos. Durante la vigencia de la CONCESIÓN podrán ser utilizadas por el CONCESIONARIO para el cumplimiento de las actividades autorizadas, sin que ello implique reconocimiento de derecho real, privilegio, preferencia o expectativa indemnizatoria.

5.4. A la finalización de la CONCESIÓN, por cualquier causa, las obras, instalaciones y mejoras incorporadas revertirán automáticamente al ENTE, en buen estado de conservación y funcionamiento, libres de ocupantes, gravámenes, restricciones o deudas, sin derecho a compensación o indemnización alguna, salvo disposición expresa en contrario prevista en este CONTRATO o acuerdo posterior formalmente aprobado por el ENTE.

CAPÍTULO II - PLAZO, ENTREGA Y PUESTA EN FUNCIONAMIENTO

ARTÍCULO 6 - PLAZO

6.1. La CONCESIÓN se otorga por el plazo de diez (10) años, contados desde el perfeccionamiento del presente CONTRATO o desde la suscripción del acta de entrega de tenencia, lo que ocurra en último término.

ARTÍCULO 7 - PRÓRROGA

7.1. El ENTE podrá disponer una prórroga de hasta cinco (5) años adicionales, previa evaluación integral del desempeño del CONCESIONARIO, del cumplimiento del plan de inversiones, de sus obligaciones económicas, operativas, ambientales y de mantenimiento, y de la conveniencia de la continuidad del vínculo para el interés portuario.

7.2. La prórroga no será automática ni constituirá derecho adquirido del CONCESIONARIO. Deberá ser requerida con una antelación mínima de ciento ochenta (180) días corridos al vencimiento del plazo contractual, o dentro del plazo que el ENTE establezca, y quedará sujeta a decisión expresa, fundada y escrita del ENTE.

ARTÍCULO 8 - ENTREGA DE TENENCIA, REPLANTEO E INVENTARIO

8.1. Dentro de los diez (10) días contados desde la firma del CONTRATO, y una vez completadas las tareas de replanteo e inventario que correspondan, el ENTE pondrá al CONCESIONARIO en tenencia del predio, dejando constancia en el acta respectiva.

8.2. Si al momento de recibir las instalaciones y bienes el CONCESIONARIO no formulara observación fundada, se entenderá que los recibe en las condiciones descriptas en la documentación contractual, salvo vicios ocultos o circunstancias no advertibles mediante una diligencia razonable.

ARTÍCULO 9 - OCUPACIÓN EFECTIVA Y PUESTA EN FUNCIONAMIENTO

9.1. El CONCESIONARIO se obliga a ocupar efectivamente el área concesionada y poner en funcionamiento la Terminal I, desarrollando las actividades autorizadas en forma regular, continua, segura, ambientalmente adecuada y compatible con el objeto de la CONCESIÓN.

9.2. El CONCESIONARIO deberá iniciar las actividades operativas dentro del plazo máximo de doce (12) meses contados desde la firma del CONTRATO o desde la entrega de tenencia, lo que

ocurra en último término, sin perjuicio de los plazos establecidos para la ejecución del plan de inversiones y de las autorizaciones técnicas y administrativas que deban obtenerse.

9.3. La CONCESIÓN no podrá ser utilizada con fines meramente especulativos ni mantenerse el área concesionada en estado de inactividad injustificada. La falta de inicio de actividades, la paralización injustificada, el abandono total o parcial del predio o la utilización del área para fines distintos de los autorizados constituirán incumplimiento grave.

CAPÍTULO III - RÉGIMEN ECONÓMICO

ARTÍCULO 10 - CANON

10.1. Como contraprestación por la CONCESIÓN otorgada, el CONCESIONARIO deberá abonar al ENTE un canon concesional compuesto por un canon fijo mensual.

10.2. El canon fijo mensual se integra por los siguientes conceptos: a) permiso de ocupación equivalente a DÓLARES ESTADOUNIDENSES CERO CON VEINTICINCO CENTAVOS (U\$S 0,25) por metro cuadrado, que sobre la superficie concesionada de 33.015,91 m² arroja la suma mensual de DÓLARES ESTADOUNIDENSES OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS (U\$S 8.253,75); y b) derecho de explotación por la suma fija mensual de DÓLARES ESTADOUNIDENSES TRES MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS CON VEINTICINCO CENTAVOS (U\$S 3.936,25). Ambos conceptos totalizan un canon fijo mensual de DÓLARES ESTADOUNIDENSES DOCE MIL CIENTO NOVENTA (U\$S 12.190).

10.3. Los importes expresados en dólares estadounidenses serán abonados en pesos, calculados según la cotización oficial que se encuentre vigente al momento del efectivo pago, conforme se establezca en la documentación contractual y/o en las instrucciones de facturación del ENTE.

ARTÍCULO 11 - LIQUIDACIÓN, PAGO Y DOCUMENTACIÓN RESPALDATORIA

11.1. El canon fijo deberá abonarse mensualmente en la cuenta, plazo y condiciones que indique el ENTE.

11.2. El CONCESIONARIO deberá presentar declaraciones mensuales, registros operativos, documentación comercial, comprobantes, remitos, certificados, registros de báscula, documentación aduanera, portuaria o cualquier otra información que el ENTE razonablemente requiera.

11.3. El ENTE podrá auditar, verificar o requerir información complementaria respecto de la facturación, movimientos, cargas, declaraciones y documentación respaldatoria. La falta de presentación de información completa, veraz y verificable constituirá incumplimiento contractual.

ARTÍCULO 12 - MORA, INTERESES Y FALTA DE PAGO

12.1. El incumplimiento en el pago del canon en tiempo, modo y forma producirá mora automática de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial, habilitando la aplicación de intereses moratorios, multas, ejecución de garantías y demás consecuencias previstas en el Pliego, el presente CONTRATO y la normativa aplicable.

12.2. La falta de pago reiterada del canon constituirá incumplimiento grave y podrá habilitar la rescisión del CONTRATO, previa intimación fehaciente en los términos previstos en el presente régimen, sin perjuicio del derecho del ENTE a reclamar las sumas adeudadas, intereses, multas, daños y perjuicios.

ARTÍCULO 13 - RIESGO EMPRESARIO

13.1. El CONCESIONARIO asume íntegramente el riesgo empresario, técnico, operativo, comercial, financiero y económico de la explotación de la Terminal I, comprometiéndose a desarrollar la actividad concesionada con sus propios medios, organización, personal, equipamiento, recursos técnicos y financieros.

13.2. El ENTE no garantiza niveles mínimos de actividad, volúmenes de carga, rentabilidad, demanda, recupero de inversiones ni resultado económico alguno, salvo las obligaciones expresamente asumidas en este CONTRATO. Las variaciones del mercado, costos, demanda, condiciones comerciales, disponibilidad de clientes, logística o cualquier otra circunstancia propia

de la explotación no darán derecho a compensación, indemnización o reclamo contra el ENTE, salvo disposición expresa en contrario.

CAPÍTULO IV - INVERSIONES, OBRAS Y MANTENIMIENTO

ARTÍCULO 14 - PLAN DE INVERSIONES Y PROYECTO EJECUTIVO

14.1. El CONCESIONARIO se obliga a ejecutar el plan de inversiones comprometido en su oferta y aceptado por el ENTE, destinado a la adecuación, puesta en valor, reactivación y desarrollo operativo de la Terminal I.

14.2. Antes de iniciar obras, y dentro del plazo máximo que establezca el ENTE desde la firma del CONTRATO o desde la entrega de tenencia, el CONCESIONARIO deberá presentar para aprobación del ENTE el Proyecto Ejecutivo y de Obra, elaborado sobre la base de la oferta adjudicada, con planos, memoria descriptiva, cronograma, metodología de ejecución, interferencias, permisos sectoriales, plan de seguridad, medidas ambientales, especificaciones técnicas, recursos, responsables y toda otra documentación que el ENTE razonablemente requiera.

14.3. Ninguna obra, intervención, modificación permanente o semipermanente, incorporación de equipamiento fijo o alteración de infraestructura podrá iniciarse sin autorización previa, expresa y por escrito del ENTE.

ARTÍCULO 15 - PLAZO DE EJECUCIÓN Y VERIFICACIÓN

15.1. El plazo máximo de obra será de doce (12) meses, pudiendo contemplarse ampliaciones fundadas cuando medien razones objetivas debidamente acreditadas y aceptadas por el ENTE.

15.2. El ENTE verificará el cumplimiento del plan de inversiones durante la ejecución y al cierre de cada etapa o de la obra total mediante inspecciones, actas, informes técnicos, certificaciones, documentación contable, registros fotográficos y demás medios de constatación que estime razonables.

15.3. El incumplimiento grave o reiterado de las obligaciones de inversión comprometidas, debidamente verificado y no subsanado en el plazo que fije el ENTE, constituirá incumplimiento contractual y habilitará la aplicación de penalidades, la ejecución de garantías y, en su caso, la rescisión anticipada del CONTRATO.

ARTÍCULO 16 - MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN E INFRAESTRUCTURA

16.1. El CONCESIONARIO deberá presentar y ejecutar un Programa de Mantenimiento para toda la infraestructura, superestructura, instalaciones, áreas y equipamiento que reciba, ejecute o incorpore, contemplando mantenimiento preventivo y correctivo, periodicidades, responsables, registros, criterios de verificación y estándares de conservación.

16.2. El CONCESIONARIO deberá conservar los bienes recibidos, las obras ejecutadas y el equipamiento incorporado en buen estado de uso, seguridad, higiene, limpieza, operación y funcionamiento, realizando a su exclusivo cargo las reparaciones necesarias y organizando el control de ingresos y egresos, circulaciones, señalización, accesos y condiciones de seguridad vial y operativa en el entorno del predio.

ARTÍCULO 17 - DRAGADO Y MANTENIMIENTO DEL ESPEJO DE AGUA

17.1. El CONCESIONARIO tendrá a su exclusivo cargo la ejecución del dragado inicial y el mantenimiento del espejo de agua concedido, así como el mantenimiento del pie de muelle, con una profundidad compatible con la vía navegable troncal y con las exigencias técnicas, operativas y de seguridad correspondientes.

17.2. El CONCESIONARIO deberá tramitar y obtener, a su costo y bajo su responsabilidad, todas las autorizaciones, permisos, estudios, aprobaciones, informes, habilitaciones y controles que resulten exigibles para dichas tareas ante las autoridades competentes, debiendo acreditar su obtención ante el ENTE antes del inicio de los trabajos u operaciones que correspondan.

CAPÍTULO V - OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

ARTÍCULO 18 - OBLIGACIONES GENERALES

18.1. El CONCESIONARIO deberá ejecutar, mantener, administrar, operar y explotar el área concesionada conforme al objeto de la CONCESIÓN, al Pliego, a la oferta adjudicada, al presente CONTRATO y a la normativa aplicable.

18.2. Serán obligaciones esenciales del CONCESIONARIO, entre otras: ejecutar las obras e inversiones obligatorias; abonar en tiempo y forma el canon; mantener el predio, instalaciones y equipos en óptimas condiciones; contratar y mantener vigentes los seguros exigidos; cumplir con la normativa tributaria, previsional, laboral, ambiental, portuaria, aduanera, municipal, provincial y nacional; facilitar el control del ENTE; suministrar información veraz, completa y oportuna; y desarrollar la actividad con estándares adecuados de seguridad, continuidad, eficiencia y sustentabilidad.

ARTÍCULO 19 - HABILITACIONES, PERMISOS Y AUTORIZACIONES

19.1. El CONCESIONARIO será responsable exclusivo de tramitar y obtener, a su costo, todos los permisos, autorizaciones, habilitaciones, registros, aprobaciones, estudios, certificados, inspecciones y recaudos exigibles por las autoridades competentes para el desarrollo de las actividades objeto de la CONCESIÓN.

19.2. La falta, demora, rechazo, condicionamiento o caducidad de permisos o habilitaciones necesarios para la actividad no liberará al CONCESIONARIO de sus obligaciones contractuales ni dará derecho a reclamo contra el ENTE, salvo que la imposibilidad sea directa y exclusivamente imputable al ENTE.

ARTÍCULO 20 - RESPONSABILIDAD FRENTE A TERCEROS E INDEMNIDAD

20.1. El CONCESIONARIO será responsable exclusivo, durante toda la vigencia de la CONCESIÓN, por las actividades desarrolladas en el predio, los daños y perjuicios que produjere su operación y los hechos u omisiones de sus contratistas, subcontratistas, proveedores, dependientes, usuarios, transportistas o cualquier otra persona que actúe en el ámbito de la Terminal por su cuenta, orden, interés o autorización.

20.2. El CONCESIONARIO mantendrá indemne al ENTE y, cuando corresponda, a la Provincia de Santa Fe, frente a todo reclamo, daño, acción, sanción, multa, contingencia laboral, previsional, tributaria, ambiental, civil, comercial, administrativa o judicial vinculada directa o indirectamente con la ejecución de la CONCESIÓN, salvo culpa grave o dolo debidamente acreditado del ENTE.

ARTÍCULO 21 - PERSONAL, CONTRATISTAS Y SUBCONTRATISTAS

21.1. El personal afectado a la explotación dependerá exclusivamente del CONCESIONARIO o de sus contratistas o subcontratistas, sin relación laboral, estatutaria, administrativa ni de dependencia con el ENTE. El CONCESIONARIO será responsable por el cumplimiento de la normativa laboral, previsional, sindical, de riesgos del trabajo, higiene, seguridad y capacitación del personal afectado.

21.2. La subcontratación de servicios auxiliares, técnicos, logísticos u operativos no implicará cesión de la CONCESIÓN ni liberará al CONCESIONARIO de las obligaciones asumidas frente al ENTE. El ENTE podrá requerir información sobre los contratos celebrados con terceros cuando lo considere necesario para el ejercicio de sus funciones de control.

ARTÍCULO 22 - INFORMACIÓN, REGISTROS Y CAMBIOS SOCIETARIOS

22.1. El CONCESIONARIO deberá suministrar al ENTE, en la forma, periodicidad y soportes que éste determine, información anual, trimestral, mensual y eventual relativa al desarrollo de la CONCESIÓN, incluyendo balances, memoria, inventarios, planes de mejora, informes de mantenimiento, movimiento de cargas y buques, facturación, nómina de personal, reclamos, accidentes, averías, riesgos, incidentes ambientales y cualquier acontecimiento que afecte la operatividad o constituya riesgo para el puerto.

22.2. Durante la vigencia de la CONCESIÓN, el CONCESIONARIO deberá informar y, cuando corresponda, obtener autorización previa del ENTE respecto de modificaciones en su estructura, integración o control, cambios de control directo o indirecto, ingreso de participantes relevantes, transferencia de acciones o participaciones, reorganizaciones societarias y demás actos que puedan afectar el cumplimiento del CONTRATO o las garantías constituidas.

CAPÍTULO VI - CONTROL, FISCALIZACIÓN, SEGURIDAD Y AMBIENTE

ARTÍCULO 23 - PODER DE CONTROL DEL ENTE

23.1. El ENTE ejercerá en forma permanente facultades de control, supervisión, fiscalización e inspección sobre el uso, operación, mantenimiento, explotación, obras, inversiones, equipamiento, seguridad, ambiente, documentación y cumplimiento general del CONTRATO.

23.2. El ENTE podrá realizar inspecciones, auditorías técnicas, operativas, contables, ambientales o documentales, por sí o por terceros; requerir informes periódicos; formular observaciones; exigir medidas complementarias; ordenar la corrección de desvíos; y disponer medidas preventivas inmediatas, incluida la suspensión total o parcial de actividades específicas, cuando existan riesgos para el ambiente, la infraestructura, terceros o la operación portuaria.

ARTÍCULO 24 - SEGURIDAD OPERATIVA, HIGIENE Y PREVENCIÓN

24.1. El CONCESIONARIO deberá adoptar y mantener todas las medidas necesarias para garantizar la seguridad operativa, industrial, laboral, patrimonial, vial y portuaria de las actividades desarrolladas en la Terminal I, incluyendo sistemas de control de accesos, señalización, medidas de prevención de riesgos, planes de contingencia, protocolos de emergencia, plan de evacuación, primeros auxilios, capacitación del personal y equipamiento adecuado.

ARTÍCULO 25 - PROTECCIÓN AMBIENTAL

25.1. El CONCESIONARIO deberá desarrollar las actividades autorizadas en estricto cumplimiento de la normativa ambiental nacional, provincial y municipal aplicable, incluyendo la Ley Provincial Nº 11.717 y toda norma portuaria, ambiental, de seguridad, higiene y control que resulte aplicable.

25.2. El CONCESIONARIO será responsable ante el ENTE, terceros y autoridades competentes por la contaminación, daño ambiental, afectación de recursos, incumplimientos, contingencias o impactos generados por las actividades desarrolladas en los espacios terrestre, acuático y aéreo del área concesionada, debiendo subsanar de inmediato los problemas generados y notificar al

ENTE y a las autoridades competentes cuando se detecten hechos calificados como posibles infracciones o riesgos relevantes.

ARTÍCULO 26 - PROGRAMA DE GESTIÓN AMBIENTAL Y OPERATORIA ARENERA

26.1. Dentro de los treinta (30) días de la entrega de tenencia, el CONCESIONARIO deberá someter al ENTE un Programa de Gestión Ambiental para el área concesionada, conforme la normativa vigente y las características propias de la operatoria arenera y de manejo de áridos en ámbito portuario.

26.2. El Programa deberá contemplar, como mínimo, medidas de control de material particulado, polvo en suspensión y emisiones difusas; mitigación de dispersión de áridos mediante barreras, pantallas, coberturas o dispositivos equivalentes; humectación, riego o nebulización; manejo de escurrimientos, barro, sedimentos y aguas de proceso; canales, cunetas, trampas o piletas de decantación; limpieza periódica de áreas operativas, playas, accesos, básculas y zonas de transferencia; contención para evitar derrames o caída de material; procedimientos de carga y descarga que minimicen impactos; mantenimiento preventivo de equipos; medidas específicas para viento intenso, lluvias, bajantes o crecidas; identificación de responsables; registros de limpieza, incidentes y medidas correctivas.

CAPÍTULO VII - GARANTÍAS Y SEGUROS

ARTÍCULO 27 - GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

27.1. Como condición previa a la firma del CONTRATO, el CONCESIONARIO deberá constituir a favor del ENTE una garantía de cumplimiento equivalente a la suma de cinco (5) cánones fijos mensuales, destinada a asegurar el cumplimiento íntegro, oportuno y regular de todas las obligaciones emergentes del CONTRATO.

27.2. La garantía podrá instrumentarse mediante transferencia bancaria, depósito, aval bancario, fianza, seguro de caución emitido por entidad habilitada o cualquier otra modalidad aceptada por el ENTE. Deberá mantenerse vigente durante el plazo que el ENTE determine y actualizarse conforme el mecanismo contractual aplicable.

ARTÍCULO 28 - GARANTÍA DE INVERSIÓN

28.1. El CONCESIONARIO deberá constituir una garantía de inversión mediante seguro de caución o instrumento equivalente, por un valor no inferior al treinta por ciento (30 %) del monto total de la inversión comprometida, la que deberá presentarse conjuntamente con el Proyecto Ejecutivo y de Obra o dentro del plazo que el ENTE establezca.

28.2. La garantía de inversión permanecerá vigente hasta la verificación sustancial del cumplimiento del plan comprometido, sin perjuicio de los plazos adicionales de cobertura que el CONTRATO establezca para responder por defectos, faltantes, desvíos o incumplimientos detectados.

ARTÍCULO 29 - EJECUCIÓN Y REPOSICIÓN DE GARANTÍAS

29.1. El ENTE podrá ejecutar total o parcialmente las garantías en caso de incumplimiento del CONCESIONARIO, falta de pago, incumplimiento de inversiones, daños, multas impagas, omisiones de mantenimiento, incumplimientos ambientales, falta de restitución del predio o cualquier otra obligación garantizada.

29.2. Ejecutada total o parcialmente una garantía, el CONCESIONARIO deberá reponerla dentro del plazo que indique el ENTE. La falta de reposición en término constituirá incumplimiento grave.

ARTÍCULO 30 - SEGUROS

30.1. El CONCESIONARIO deberá contratar y mantener vigentes durante toda la CONCESIÓN los seguros adecuados a la actividad desarrollada, en compañías habilitadas por la Superintendencia de Seguros de la Nación y satisfactorias para el ENTE.

30.2. Deberán contratarse, como mínimo: a) seguro de responsabilidad civil frente a terceros, con cláusula de responsabilidad civil cruzada y cobertura suficiente para mantener indemne al ENTE y, cuando corresponda, a la Provincia de Santa Fe; b) seguros por accidentes de trabajo y ART; c) seguros por incendio, daños a instalaciones, infraestructura, equipamiento y bienes afectados a la actividad; d) seguro ambiental o cobertura equivalente cuando corresponda por la

normativa aplicable o por la naturaleza de la actividad; y e) toda otra cobertura exigida por el ENTE, la normativa o el CONTRATO.

30.3. El CONCESIONARIO deberá presentar al ENTE copia de las pólizas, endosos, comprobantes de pago, renovaciones y actualizaciones. La contratación de seguros no limitará ni novará la responsabilidad del CONCESIONARIO.

CAPÍTULO VIII - CESIÓN, TRANSFERENCIA Y DESTINO DEL PREDIO

ARTÍCULO 31 - CESIÓN Y TRANSFERENCIA

31.1. El CONCESIONARIO no podrá ceder, transferir, gravar, enajenar, sustituir o delegar total o parcialmente la CONCESIÓN, ni los derechos y obligaciones derivados del presente CONTRATO, sin autorización previa, expresa y por escrito del ENTE.

31.2. Cualquier cesión, transferencia, sustitución, modificación sustancial de control o acto equivalente realizado sin autorización del ENTE constituirá incumplimiento grave y habilitará la rescisión del CONTRATO, la ejecución de garantías y las acciones que correspondan.

ARTÍCULO 32 - DESTINO AUTORIZADO Y PROHIBICIONES

32.1. El CONCESIONARIO deberá destinar el área concesionada exclusivamente al objeto autorizado y a las actividades compatibles con la operatoria arenera, logística, portuaria, industrial y complementaria definidas en el Pliego, su oferta adjudicada y el presente CONTRATO.

32.2. Queda prohibido destinar los bienes a otro uso, permitir ocupaciones no autorizadas, realizar actividades ajenas o incompatibles, introducir sustancias o actividades prohibidas, afectar la seguridad portuaria, alterar infraestructura sin autorización o realizar cualquier acto que comprometa el interés portuario, el ambiente, la seguridad, la continuidad operativa o el patrimonio del ENTE.

CAPÍTULO IX - INCUMPLIMIENTOS, PENALIDADES, RESCISIÓN Y EXTINCIÓN

ARTÍCULO 33 - INCUMPLIMIENTOS Y PENALIDADES

33.1. El incumplimiento por parte del CONCESIONARIO de cualquiera de sus obligaciones contractuales, legales, técnicas, económicas, ambientales, operativas o de aquellas que resulten exigibles por la naturaleza de la CONCESIÓN, constituirá infracción y habilitará al ENTE a intimar su subsanación, aplicar multas, ejecutar garantías y, en su caso, rescindir o declarar la caducidad del CONTRATO.

33.2. Previo a la aplicación de multas o sanciones, el ENTE otorgará vista al CONCESIONARIO para que efectúe su descargo y ofrezca la prueba que estime pertinente, salvo supuestos de urgencia debidamente acreditados vinculados con seguridad, integridad de la infraestructura, continuidad operativa, preservación del ambiente o prevención de contaminación.

33.3. Las multas podrán consistir, según el caso, en una multa única de hasta el diez por ciento (10 %) del canon fijo mensual vigente; multa diaria por mora; o multa de hasta el diez por ciento (10 %) del monto correspondiente a la obligación incumplida o a la parte no cumplida, sin perjuicio del resarcimiento de daños, ejecución de garantías y demás medidas que correspondan.

ARTÍCULO 34 - CAUSALES DE RESCISIÓN O CADUCIDAD

34.1. Serán causales de rescisión o caducidad por culpa del CONCESIONARIO, entre otras: incumplimiento grave o reiterado de obligaciones contractuales; atraso grave en el inicio o ejecución de obras; falta de puesta en marcha de la operación; falta de presentación, renovación o reposición de garantías o seguros; falta de pago reiterada del canon; incumplimiento de normas legales y reglamentarias, especialmente de seguridad, ambiente, operación portuaria y uso del dominio público; obstrucción de controles del ENTE; abandono del predio; destrucción total o parcial de infraestructura por culpa o dolo del CONCESIONARIO; acumulación significativa de multas; cesión no autorizada; cambios de control no informados o no autorizados; y incumplimientos graves o reiterados de medidas ambientales específicas exigidas para la operatoria arenera.

34.2. En forma previa a rescindir o declarar la caducidad, el ENTE intimará al CONCESIONARIO para que subsane el incumplimiento dentro del plazo que se determine, salvo supuestos de extrema gravedad que requieran medidas inmediatas. Si el incumplimiento no fuere subsanado

íntegramente, el ENTE podrá declarar la rescisión o caducidad, ejecutar garantías y reclamar daños y perjuicios.

ARTÍCULO 35 - FUERZA MAYOR

35.1. Ninguna de las PARTES será considerada en mora cuando el cumplimiento de sus obligaciones se encuentre impedido por caso fortuito o fuerza mayor debidamente denunciado y acreditado dentro de los plazos establecidos.

35.2. Los acontecimientos meteorológicos o atmosféricos sólo podrán ser considerados fuerza mayor cuando consistan en eventos extraordinarios, en exceso de los registros históricos razonablemente verificables, y en la medida en que incidan efectivamente en los plazos de obra o en el cumplimiento de obligaciones operativas esenciales.

ARTÍCULO 36 - RESCATE POR INTERÉS PÚBLICO

36.1. El ENTE podrá disponer el rescate total o parcial de la CONCESIÓN por razones de oportunidad, mérito, conveniencia o interés público debidamente fundadas, vinculadas al desarrollo del puerto, la planificación portuaria, la preservación del patrimonio público o necesidades públicas relevantes.

36.2. En caso de rescate, el CONCESIONARIO deberá restituir el área concesionada dentro del plazo que establezca el ENTE. Las obras, instalaciones y mejoras incorporadas revertirán al ENTE conforme a este CONTRATO. El reconocimiento económico, si correspondiere, se limitará a las inversiones no amortizadas, debidamente acreditadas, aprobadas y ejecutadas conforme al plan autorizado, sin derecho a lucro cesante, pérdida de chance, utilidades esperadas ni indemnizaciones adicionales.

ARTÍCULO 37 - RESCISIÓN ANTICIPADA POR EL CONCESIONARIO

37.1. El CONCESIONARIO podrá rescindir anticipadamente el CONTRATO a partir del séptimo año de contratación, siempre que notifique dicha decisión con un (1) año de anticipación, entregue el predio en las condiciones debidas, acredite el cumplimiento total de sus obligaciones a la fecha

de entrega y no registre deudas, incumplimientos, multas, reclamos pendientes o daños no reparados.

ARTÍCULO 38 - EXTINCIÓN, REVERSIÓN Y RESTITUCIÓN DEL PREDIO

38.1. La extinción del CONTRATO podrá producirse por vencimiento del plazo, incumplimiento del CONCESIONARIO, concurso preventivo, quiebra, disolución, liquidación, mutuo acuerdo, rescate, rescisión anticipada o cualquier otra causa prevista en el CONTRATO o en la ley.

38.2. Concluida la CONCESIÓN por cualquier causa, volverán al ENTE, sin cargo alguno, todos los bienes entregados en concesión y las mejoras incorporadas al dominio público que deban permanecer en el predio, sin perjuicio del derecho del CONCESIONARIO a retirar sus bienes muebles propios cuando ello fuere procedente, no afecte la infraestructura, no comprometa la continuidad operativa y cuente con autorización del ENTE.

38.3. Dentro de los diez (10) días corridos de extinguido el CONTRATO se suscribirá el acta de entrega y desocupación, detallando el estado del predio y de los bienes a restituir. Si el CONCESIONARIO no restituyere el predio en término, el ENTE podrá intimar el desalojo, promover las acciones correspondientes y aplicar la multa diaria prevista, sin que ello otorgue derecho a continuar en la tenencia.

CAPÍTULO X - DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 39 - SOLUCIÓN DE DIVERGENCIAS

39.1. Las PARTES procurarán solucionar de común acuerdo las divergencias que surjan con motivo de la interpretación, ejecución o extinción del CONTRATO. Las divergencias planteadas por el CONCESIONARIO no suspenderán en ningún caso el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, legales, económicas, operativas, ambientales o de mantenimiento.

ARTÍCULO 40 - LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN

40.1. El presente CONTRATO se regirá por la legislación vigente de la República Argentina, la normativa provincial aplicable, la normativa portuaria, ambiental, laboral, tributaria, aduanera, de seguridad y toda otra norma que corresponda a la actividad desarrollada.

40.2. Para todos los efectos derivados del presente CONTRATO, las PARTES se someten a la jurisdicción de los Tribunales Provinciales Ordinarios de la ciudad de Villa Constitución, Provincia de Santa Fe, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder.

ARTÍCULO 41 - ANEXOS

41.1. Integran el presente CONTRATO, como anexos y documentación complementaria: El pliego de Especificaciones Técnicas; ANEXO A – Plano de Jurisdicción Portuaria, delimitación del área concesionada (Lote I); ANEXO B – Plano General; ANEXO C –Plano Pasarela de Acceso; ANEXO D Plano Dolphin; ANEXO E Plano Elementos de seguridad; ANEXO F Folleto de baliza; ANEXO G - Plan de Inversiones; ANEXO H - Cronograma de Obras; ANEXO I - Seguros; ANEXO F - Acta de entrega de tenencia; ANEXO J - Proyecto Ejecutivo y de Obra aprobado; y toda otra documentación técnica, administrativa o contractual que se incorpore expresamente.

ARTÍCULO 42 - MODIFICACIONES

42.1. Toda modificación al presente CONTRATO deberá formalizarse por escrito mediante instrumento suscripto por ambas PARTES, previa intervención de las áreas técnicas, administrativas, contables y jurídicas del ENTE que correspondan, y aprobación por el órgano competente.

ARTÍCULO 43 - DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES

43.1. A todos los efectos derivados del presente CONTRATO, las PARTES constituyen como domicilios especiales los indicados en el encabezamiento. EL ENTE constituye domicilio en Puerto de Cabotaje s/n, Villa Constitución, Provincia de Santa Fe. EL CONCESIONARIO constituye domicilio en _____.

En dichos domicilios serán válidas todas las notificaciones judiciales y extrajudiciales que deban cursarse con motivo del presente CONTRATO, salvo comunicación fehaciente de modificación. Sin perjuicio de ello, las PARTES podrán constituir domicilios electrónicos o correos de contacto para comunicaciones operativas, administrativas o de trámite, sin reemplazar la necesidad de notificación fehaciente cuando corresponda.

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Villa Constitución, Provincia de Santa Fe, a los ____ días del mes de _____ de 2026.

EL ENTE ADMINISTRADOR PUERTO DE VILLA CONSTITUCIÓN

Firma: _____

Aclaración: _____

Carácter: _____

EL CONCESIONARIO

Firma: _____

Aclaración: _____

Carácter: _____