### **ANEXO II -** **CONTRATO A SUSCRIBIR**

En la ciudad de Montevideo, el.....de….del año dos mil…….., entre POR UNA PARTE: **ADMINISTRACIÓN DE FERROCARRILES DEL ESTADO** (en adelante “AFE” o “Arrendadora”), inscripta en el Registro Único Tributario con el número 212636440016, con domicilio en Avenida General Rondeau N° 1921 oficina 802, de la ciudad de Montevideo, Uruguay, representada en este acto por el \_\_\_\_\_\_\_\_\_, con documento de identidad N° \_\_\_\_\_\_\_\_ y por la \_\_\_\_\_\_\_, titular de la Cédula de Identidad N° \_\_\_\_\_, en sus calidades de Presidente y Secretaria General del Directorio respectivamente (representación que se acredita con certificado notarial adjunto); Y POR OTRA PARTE: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (en adelante \_\_\_\_\_\_ o “Arrendatario”) inscripta en el Registro Único Tributario con el número \_\_\_\_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, de la ciudad de Montevideo, Uruguay, representada en este acto por el \_\_\_\_\_\_\_\_\_, con documento de identidad N° \_\_\_\_\_\_\_\_; ambas denominadas en forma conjunta como “las Partes; [eventualmente Fiador(es)]; convienen en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento:

**PRIMERO: Antecedentes**.

* 1. Por Resolución de Directorio de A.F.E. número \_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_, se resolvió la autorización a la emisión del llamado a Licitación Pública número \_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, que procura el arrendamiento del predio logístico ubicado en la Estación Doctor Lorenzo Carnelli según el plano de mensura del Ing. Agr. Alfredo MARUSICH de abril de 2022, identificado como Anexo 1 “PLANO”, incluyendo las construcciones y demás mejoras existentes, cuya descripción y estado de conservación o funcionamiento se detallan en el inventario que se adjunta como Anexo [\*]. El llamado referido también procura la obligación del Arrendatario de transportar carga por modo ferroviario en la forma en que se define más adelante.
	2. Habiéndose dado cumplimiento a todas las etapas de la Licitación, por Resolución del Directorio de A.F.E número \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, se adjudicó, previa intervención del Tribunal de Cuentas de la República a \_\_\_\_\_\_\_\_\_.
	3. De conformidad con lo anteriormente expuesto se celebra el presente contrato.

**SEGUNDO: Objeto.**

* 1. El Arrendador da en arrendamiento al Arrendatario, quien en tal carácter acepta, el bien inmueble identificado en el Anexo I “PLANO” que se conforma de la siguiente manera: parte del bien inmueble empadronado con el número 416511 con un área de 6.467 m2 40 dm2; bien inmueble empadronado con el número 97294 con un área de 4389 m2 50 dm2; parte del bien inmueble empadronado con el número 58534 con un área de 560 m2; siendo el total de la superficie a arrendar de 11416 m2 90 dm2 (en adelante denominado el “Bien Arrendado”); incluyendo las construcciones y demás mejoras existentes identificadas en el Anexo III “INVENTARIO”;
	2. El Arrendatario se obliga a contratar y abonar carga por modo ferroviario, por el equivalente de al menos \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) toneladas, con una distancia mínima por carga de \_\_\_\_\_ km y desde o hacia el Bien Arrendado, por cada uno de los años del contrato -y eventuales prórrogas, si hubiere-, hasta la entrega efectiva del inmueble. A tales efectos, el Arrendatario se obliga a realizar, a su cargo y costo, las obras ferroviarias de construcción, rehabilitación o mantenimiento que permitan la conexión del inmueble con las líneas férreas existentes, las que quedarán en beneficio de la propiedad de A.F.E. al término del arriendo, cualquier fuera su causa, sin pago de compensación o precio.

**TERCERO:** **Plazo**.

* 1. El plazo del arrendamiento es de15 (quince) años contados desde el día en que se entregue la posesión del Bien Arrendado al Arrendatario, labrándose acta al efecto. *[Texto a ser agregado en caso que el Oferente hubiera propuesto prórroga luego del plazo inicial y ajustado en función de la propuesta aceptada: Luego de vencido dicho plazo, este contrato podrá prorrogarse automáticamente -sujeto a lo indicado a continuación- por períodos adicionales de 5 (cinco) años, hasta completar un máximo de 30 (treinta) años siempre que el arrendatario hubiere sido buen pagador de sus obligaciones.]*.
	2. El contrato no se entenderá prorrogado automáticamente, si con una anticipación mínima de 60 días al vencimiento del plazo inicial o de sus sucesivas prórrogas cualquiera de las partes notifica a la otra parte por telegrama colacionado su voluntad de no renovar.

3.3. Es condición indispensable para la renovación que el Arrendatario se encuentre en total cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato a satisfacción del Arrendador.

**CUARTO:** **Precio y forma de pago**.

* 1. El precio mensual del arriendo es de USD [A completar según la propuesta y la adjudicación] (dólares estadounidenses \_\_\_\_\_\_), más los reajustes de precio que correspondan según el artículo Quinto siguiente (en adelante el “Precio”).
	2. El Arrendatario se obliga a abonar el Precio, mes a mes por adelantado y dentro de los diez primeros días de cada mes, en la cuenta en dólares estadounidenses número \_\_\_\_\_\_\_ del Banco \_\_\_\_\_\_\_\_, a nombre de la Administración de Ferrocarriles del Estado, o de otra manera que AFE comunique por escrito al Arrendatario con una anticipación de al menos 10 días hábiles previos a la fecha del pretendido cambio.
	3. El recibo de los fondos en la cuenta del Arrendador hará las veces de carta de pago por el importe en cuestión.

**QUINTO: Reajuste de Precio.**

5.1. El Precio ajustará anualmente al alza de manera automática para el primer mes del segundo año de contrato y para cada uno de los años sucesivos del contrato y eventuales prórrogas, si hubiere, aplicándose el siguiente criterio:

(a) el Precio entonces vigente en dólares estadounidenses será convertido a pesos uruguayos al tipo de cambio correspondiente al último día hábil del mes previo al primer mes de cada año de contrato, utilizando el tipo de cambio “Dólares USA Billete” interbancario publicado por el Banco Central del Uruguay (correspondiendo un promedio entre el interbancario vendedor y el comprador si existieran valores diferentes para ambos conceptos);

(b) a dicha cifra en pesos uruguayos se aplicará el porcentaje de variación interanual del Índice de Precios al Consumidor publicada por el Instituto Nacional de Estadística del Uruguay por el año transcurrido, tomándose para el cálculo de la variación los valores correspondientes al último día hábil del mes previo al primer mes de cada año del contrato y al último día hábil del último mes del respectivo año de contrato;

(c) la cifra en pesos uruguayos resultante de aplicar este ajuste porcentual será convertida nuevamente a dólares estadounidenses aplicando el tipo de cambio correspondiente al último día hábil del del último mes del respectivo año de contrato, utilizando el tipo de cambio “Dólares USA Billete” interbancario publicado por el Banco Central del Uruguay (correspondiendo un promedio entre el interbancario vendedor y el comprador si existieran valores diferentes para ambos conceptos).

5.2. El Precio será efectivamente ajustado si y solo si el Precio ajustado en dólares estadounidenses resultante del procedimiento anterior resulta mayor que el precio vigente en la misma moneda en el mes de ajuste en cuestión. De lo contario, no aplicará ajuste en ese aniversario.

5.3. Si alguno de los indicadores mencionados en esta cláusula dejara de estar disponible, las partes deberán consensuar la aplicación de otro -o la definición de otro criterio de ajuste- cuyo comportamiento sea el más parecido posible al que se acuerda en este contrato.

**SEXTO: Destino**.

* 1. El destino del Bien Arrendado será el de depósito logístico de productos agropecuarios y/o afines para exportación. El destino es un elemento esencial del contrato y no podrá variarse sin el consentimiento previo y por escrito del Arrendador, bajo pena de rescisión del presente incurriendo en el pago de daños y perjuicios que se irroguen con el incumplimiento.
	2. El Arrendatario manifiesta que examinó el Bien Arrendado así como las construcciones y demás mejoras existentes que son objeto de este contrato, y considera que los mismos son aptos para el destino a darle y que asume sobre sí el riesgo actual o superviniente de no adaptación, por funcionalidad o por imposición de las leyes, decretos u otra normativa nacional o departamental aplicable. El Arrendatario no podrá excusarse del pago del precio del arriendo ni proponer ajustes al mismo -o a sus otras obligaciones previstas en este contrato- por onerosidad superviniente ni por cambio en sus operaciones o en la normativa aplicable.

**SÉPTIMO: Obligación de contratar y abonar transporte ferroviario**

* 1. El Arrendatario se obligará a contratar y abonar carga por modo ferroviario por el equivalente de al menos \_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_) toneladas al año con una distancia mínima por carga de \_\_\_\_\_\_\_ km con destino u origen en el Bien Arrendado, computándose solo aquellas cargas que igualen o superen la extensión mínima indicada.
	2. En caso de que el Arrendador no alcance a contratar y abonar el volumen y distancia mínimos exigidos, deberá abonar a AFE USD 0,006 (dólares estadounidenses) por tonelada y por km por el transporte no contratado y abonado, más cualquier tributo que correspondiera. En consecuencia, esta obligación será cumplida bajo la modalidad “hago o pago”.
	3. Esta obligación tendrá inicio a partir de que la vía férrea que conecta al Bien Arrendado, afectada actualmente por las obras del Proyecto Ferrocarril Central, se encuentre nuevamente operativa, independientemente del estado de las operaciones del Arrendador a ese momento. Si no es posible operar en la vía férrea por causa extraña no imputable al Arrendatario debidamente informados y acreditados por éste, se suspenderá esta obligación hasta que las circunstancias permitan razonablemente operar nuevamente. El Arrendatario deber informar por escrito y en el plazo de tres días, el impedimento para operar, indicando circunstancia, su fecha de inicio y la fecha estimada en la que la vía férrea estará nuevamente en condiciones de operar.
	4. Mensualmente, dentro de los 10 (diez) primeros días corridos de cada mes, el Arrendador enviará a AFE la liquidación de los transportes realizados y abonados en el mes anterior con el fin de determinar el cumplimiento de esta obligación, computándose solo aquellas cargas que igualen o superen la extensión mínima indicada.
	5. Una vez al año, dentro de los 10 (diez) primeros días corridos del primer y siguientes aniversarios de este contrato y hasta la devolución efectiva del Bien Arrendado al Arrendador, la Arrendataria realizará y comunicará a AFE el cálculo del eventual déficit del año en cuestión respecto del cumplimiento de las obligaciones previstas en este artículo, y procederá al pago inmediato a AFE -no más allá del vigésimo día calendario del primer y siguientes aniversarios de este contrato en la cuenta bancaria de AFE indicada para el pago del arrendamiento, incluyendo cualquier precio o tributo que correspondiera. Si el Arrendatario no realizara o comunicara la liquidación en tiempo y forma, AFE podrá realizarla por su cuenta e informarla al Arrendatario, quien deberá abonar el importe informado, más un 20%]en concepto de penalidad acumulable a daños y perjuicios, y más cualquier tributo o precio que correspondiera.

**OCTAVO: Mejoras y acondicionamiento del inmueble.**

* 1. *[Texto a ser agregado con la obligación del Adjudicatario a realizar la inversión propuesta en su oferta]*.
	2. Será de cargo del Arrendatario los costos para el acondicionamiento total del Bien Arrendado —incluyendo las obras de conexión con la vía Ferrocarril Central que correspondieren—, dejándolo apto para el cumplimiento del destino del presente contrato. Las construcciones o mejoras que se realicen en el mismo quedarán a favor de la propiedad a la finalización del contrato sin derecho a compensación o indemnización alguna**.**
	3. Las construcciones deberán ser realizadas de acuerdo a las normas, disposiciones, ordenanzas y permisos departamentales y nacionales correspondientes, siendo de cuenta y cargo del Arrendatario su gestión y obtención.
	4. El Arrendatario deberá realizar además la inscripción de la obra en el Banco de Previsión Social, la cancelación de los aportes en cumplimiento de las disposiciones vigentes, siendo de su costo y cargo los pagos correspondientes, exonerando especialmente a A.F.E. de toda responsabilidad por los mismos. La documentación que acredite el cumplimiento de dichas obligaciones deberá ser presentada ante A.F.E. a efectos de realizar los controles correspondientes.
	5. El Arrendatario estará obligado al cumplimiento de las normas de seguridad, higiene laboral y prevención de accidentes de trabajo vigentes, siendo el único responsable por cualquier situación que pueda generarse por el incumplimiento de las normas de seguridad, higiene laboral y prevención de accidentes antes referidas.
	6. Las obras o reformas a realizarse en el predio serán comunicadas en forma previa a A.F.E., quien tendrá un plazo de 30 días para aprobar o desaprobar de forma fundada las mismas. Durante la ejecución de los trabajos, A.F.E. podrá realizar las visitas e inspecciones a las obras que estime pertinente. El Arrendatario deberá proporcionar todas las facilidades y ayuda que corresponda a tales fines. La aprobación u observaciones que AFE realice respecto de las obras o reformas a realizarse o realizadas no cambiarán en nada la circunstancia de que el Arrendatario será el único y exclusivo responsable por las mismas y por sus impactos en AFE o en terceros.
	7. A.F.E. no estará obligada a realizar en el inmueble ningún tipo de mejora u obras, incluso las necesarias previstas por el artículo 1798 del Código Civil.
	8. El devengamiento y pago del precio del arriendo por parte de la Arrendataria será totalmente independiente del avance de las obras o mejoras que el Arrendatario efectúe o planee efectuar en el Bien Arrendado y de los compromisos mínimos de transporte de carga asumidos por el Arrendatario. Las eventuales diferencias que pudieran suscitarse entre el Arrendatario y AFE respecto de las obras o reformas tampoco justificarán demora ni incumplimiento alguno en el pago del precio del arriendo o en los compromisos de carga.

**NOVENO: Seguros**

* 1. La Arrendataria se obliga a contratar un seguro de incendios, que al menos cubra el riesgo de Incendio y Daños de los edificios e instalaciones que serán utilizados en su operativa, por un capital igual al costo de los mismos. En esta cobertura deberá ceder derechos a favor de A.F.E. en calidad de propietario de las instalaciones construidas. El equipamiento y maquinaria (fija y/o móvil) del Arrendatario, de contratistas y subcontratistas si los hubiere, estará cubierto hasta el límite de su valor de reposición, durante toda la vigencia del arriendo y eventuales prórrogas, si las hubiere. Las mencionadas contrataciones serán mediante pólizas anuales renovables en cada año y deberán ser presentadas con un plazo no mayor a treinta días previos al vencimiento de las anteriores.
	2. La Arrendataria se obliga a contratar un seguro de Responsabilidad Civil, a fin de cubrir daños y/o perjuicios que eventualmente se produjeran a A.F.E. o a terceros, en ocasión o como consecuencia de las actividades que se realizarán en el inmueble arrendado, el Arrendatario deberá contratar cobertura de Responsabilidad Civil por un monto no inferior a los U$S 1:000.000 (dólares estadounidenses un millón) por ocurrencia. La mencionada cobertura deberá incluir a A.F.E. como asegurado adicional, y a contratistas y subcontratistas si los hubiere. La póliza deberá permanecer vigente hasta la entrega efectiva del inmueble. La misma se deberá renovar en un plazo de 30 días antes de su vencimiento.
	3. Previo al inicio de las obras, una vez que A.F.E. haya aprobado el inicio de las obras proyectadas, se obliga a contratar un seguro de Construcción y Montaje. La cobertura contemplará los procesos de ingeniería, apertura de obrador, preparación del terreno, la obra en sí misma, las recepciones parciales, la recepción final, el mantenimiento parcial y total de las infraestructuras realizadas, sin perjuicio de las obligaciones emanadas del Art. 1844 del Código Civil (vicios de construcción). El capital asegurado será de igual al 100% de la inversión prevista y se deberá mantener dicha cobertura hasta la finalización de las obras. Se deberá contar con cobertura por HTT (huracán, tornado y tempestad).
	4. La Arrendataria se obliga a entregar una vez por año a la Arrendadora una copia de todas las pólizas de seguro contratadas.
	5. Si la Arrendataria no contrata en tiempo y forma cualquiera de los seguros indicados anteriormente, o, en caso que la póliza se rescinda o extinga por cualquier causa, la Arrendataria será pasible de la multa diaria dispuesta en la cláusula 12.1, cantidad en la que no queda comprendidas las otras multas dispuestas en este contrato, ni los daños y perjuicios que podrá exigirse acumulativamente.
	6. Los seguros deberán estar vigentes durante toda la extensión del contrato, debiendo acreditar la Arrendataria la renovación del mismo ante A.F.E., 10 días previos a sus respectivos vencimientos.

**DÉCIMO: Garantía**

* 1. Previo a la entrega y recepción del Bien Arrendado, la Arrendataria deberá constituir una garantía de fiel cumplimiento, a favor de A.F.E. y a su satisfacción, que cubra todas las obligaciones asumidas por la Arrendataria bajo este contrato por un importe mínimo equivalente a USD \_\_\_ (\_\_\_ dólares americanos) *[el importe corresponde al equivalente a 24 meses del precio ofrecido del arriendo]*. La garantía deberá cubrir, a modo de ejemplo y sin que signifique una enumeración taxativa: alquileres, contratación de transporte de carga, desperfectos, penalidades, consumos, impuestos, etc. La constitución de garantía de fiel cumplimiento de contrato conforme a los requerimientos de A.F.E. es una obligación principal del contrato.
	2. Dicha garantía de fiel cumplimiento podrá constituirse bajo las siguientes modalidades:
		1. Fianza Personal de uno o más fiadores, con solidaridad de todas las obligaciones que impone al adjudicatario durante todo el plazo del contrato y renuncia a los beneficios de excusión y división, quedando incluso subsistente dicha obligación solidaria aún vencido el término contractual y mientras A.F.E no dé por recibido el inmueble. La(s) persona(s) que otorgue(n) la fianza, al momento de suscribir el contrato, deberá(n) tener patrimonio suficiente y libre de gravámenes para garantizar el monto total del contrato a criterio exclusivo de A.F.E.. En caso de tratarse de personas jurídicas, deberán cumplir con la entrega de información y requerimientos contemplados en el artículo 19.11 del Pliego; y, en caso de personas físicas, deberá entregarse un estado de situación patrimonial completo en la forma de declaración jurada. Si la situación patrimonial de cualquier fiador valorada por A.F.E. se modificara sustancialmente a lo largo de la vigencia del contrato, A.F.E. podrá requerir al adjudicatario su complemento o sustitución. La omisión del adjudicatario en proceder conforme a lo requerido por A.F.E. será causal de terminación del contrato.
		2. Fianza Bancaria otorgada por un banco de plaza, con una vigencia de 60 días adicionales al fin del plazo del contrato, por el importe y nivel de cobertura indicado en la cláusula 10.1, todo ello a satisfacción razonable de A.F.E.
		3. Póliza de seguro de fianza o caución, otorgado por una compañía de seguros de plaza, debidamente autorizada por el Banco Central del Uruguay, con una vigencia de 60 días adicionales al fin del plazo del contrato, por el importe y nivel de cobertura indicado en la cláusula 10.1, todo ello a satisfacción razonable de A.F.E.

**DÉCIMO PRIMERO: Obligaciones del Arrendatario**.

El Arrendatario se obliga, durante todo el plazo inicial del contrato, y sus eventuales prórrogas, a:

* 1. Pagar puntualmente el precio mensual del arriendo y sus reajustes.
	2. Transportar la carga anual comprometida por modo ferroviario o en su defecto abonar lo estipulado en el artículo séptimo, penalidad incluida.
	3. No dar al inmueble otro destino que el estipulado.
	4. Contratar y mantener vigente los seguros estipulados en el artículo noveno.
	5. Cumplir con la organización de las garantías estipuladas en el artículo 10 y mantenerlas vigentes hasta la entrega efectiva del bien.
	6. Independizar y pagar puntualmente los servicios de agua, electricidad, teléfono y otros servicios o consumos los que deberán estar a su nombre, siendo de su costo y cargo todos los trabajos y gestiones que ello insuma.
	7. Pagar desde la vigencia del presente contrato y hasta la entrega efectiva de los inmuebles objeto del mismo, todos los tributos nacionales o departamentales que estén a su cargo correspondientes a los bienes y a las actividades que se realicen, incluso los que eventualmente se crearen en el futuro, salvo que las disposiciones vigentes lo pongan expresamente a cargo de la parte arrendadora, sin posibilidad de trasladarlos al arrendatario.
	8. No ceder los bienes arrendados, ni subarrendarlos, total ni parcialmente, sin autorización expresa, previa y por escrito de A.F.E.
	9. Mantener los bienes en adecuadas condiciones de higiene y conservación y uso.
	10. Permitir a A.F.E. la realización de inspecciones en los inmuebles y sus instalaciones, lo que será coordinado de forma tal que no se constituya en un perjuicio para el Arrendatario. Asimismo, admitir el acceso al inmueble por interesados en su compra; a estos efectos, el Arrendatario se obliga a permitir el acceso a personas autorizadas por el Arrendador, sin derecho a recibir por ello indemnización alguna.
	11. Las obligaciones antes descriptas son calificadas por las partes como obligaciones principales del contrato y su incumplimiento dará derecho a A.F.E. a terminar el contrato mediante aviso escrito cursado a la Arrendataria, indicando un plazo de 10 días para la cura del incumplimiento si correspondiere. A.F.E. estará habilitada en todos los casos a reclamar los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de la Arrendataria y las penalidades pactadas.

**DÉCIMO SEGUNDO:** **Multa**.

* 1. La Arrendataria se obliga a pagar una multa diaria del 0.315% del precio mensual, por cada día de retraso en el pago en tiempo y forma del precio del arrendamiento pactado. Las obligaciones de pago de la Arrendataria no son excusables por motivos de fuerza mayor.
	2. La Arrendataria se obliga a pagar una multa equivalente al precio de seis meses en caso de rescisión del contrato por incumplimiento de su parte, penalidad que de modo explícito se pacta como acumulable con cualquier daño o perjuicio causado a AFE, y que de ninguna manera limita el derecho de AFE de ejecutar las garantías puestas por la Arrendataria.
	3. Las multas dispuestas operarán de pleno derecho sin necesidad de interpelación judicial ni extrajudicial de especie alguna.
	4. Las multas dispuestas tienen carácter punitivo y por tanto A.F.E. puede acumular el cobro de la pena a los daños y perjuicios que el incumplimiento del Arrendatario le ocasione. El cobro de las multas no limita en modo alguno el derecho de AFE de ejecutar las garantías puestas por la Arrendataria.

**DÉCIMO TERCERO: Recepción del inmueble.**

* 1. El Arrendatario se obliga a usar el Inmueble con la debida diligencia y a devolverlo en el mismo estado en que lo recibe, salvo el deterioro imputable al uso normal y a la acción del tiempo, y a la posibilidad de reformas referidas anteriormente.
	2. Cuando corresponda la devolución del Bien Arrendado, el Arrendatario deberá devolver muebles e inmuebles libre de cualquier cosa y persona, salvo lo que conste en los respectivos inventarios, las mejoras e inversiones realizadas por el Arrendatario en cumplimiento de sus compromisos y todo aquello que no pueda retirarse del Bien Arrendado sin desmedro de la propiedad, y deberá ponerlos a disposición de la Arrendadora, contra constancia por escrito expedida por ésta o quien la represente, sin la cual no se tendrá por hecha la devolución.
	3. El Arrendatario se obliga a dar aviso a la Arrendadora por escrito y con al menos 45 días de anticipación, para que en su presencia se practique la inspección de los bienes, firmándose por ambas partes acta de entrega en señal de aceptación de su estado en caso de corresponder.
	4. En caso de constatarse desperfectos según lo establecido en este contrato, serán avaluados y tasados de común acuerdo por ambas partes, y a opción del Arrendatario serán abonados por ésta a la Arrendadora o reparados adecuada y diligentemente por el Arrendatario.
	5. Para el supuesto de vencimiento de contrato o sus sucesivas prórrogas, y en caso de que A.F.E se negare a recibir los bienes atribuyendo al Arrendatario incumplimiento de alguna de las estipulaciones y obligaciones asumidas por su parte, se realizará una recepción provisoria donde se observará las estipulaciones y obligaciones pendientes de cumplimiento. A tales efectos intimará al Arrendatario, en el acta respectiva o por telegrama colacionado, en un plazo de diez días a su cumplimiento bajo apercibimiento de las acciones legales que correspondan. Vencido el plazo sin cumplimiento de las estipulaciones y observaciones se devengará contra la parte arrendataria la multa dispuesta en la cláusula 12.2 sin perjuicio de los daños y perjuicios que pudieran corresponder.
	6. A partir de la entrega efectiva de los bienes por el Arrendatario a A.F.E. ésta dispondrá de un plazo de 15 días hábiles para realizar el cambio a su nombre de los servicios de UTE y OSE. En caso de no realizarse dicho cambio dentro del plazo referido, el Arrendatario procederá a dar de baja el servicio, sin ningún tipo de responsabilidad de su parte.

**DÉCIMO CUARTO: Reserva del derecho a enajenar la propiedad**.

El Arrendador se reserva el derecho de constituir gravámenes sobre los bienes arrendados y a enajenar los bienes inmuebles, de conformidad con las disposiciones del artículo 1792 del Código Civil. En tal caso el comprador deberá aceptar expresamente los términos y condiciones pactados en este contrato.

**DÉCIMO QUINTO: Régimen legal de este contrato**.

Este contrato se encuentra en régimen de libre contratación de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 28 literal I) del Decreto – Ley 14.219.

**DÉCIMO SEXTO: Cesión y otros**.

 A.F.E se reserva el derecho, y el Arrendatario adelanta desde ya su consentimiento, para ceder a una tercera persona la posición contractual del arrendador bajo el presente contrato, o ceder el cobro de los arriendos y demás flujos de fondos originados en este contrato, o integrarlos a un fideicomiso o darlo en prenda a los efectos de instrumentar medios de pago o de garantía de obligaciones de AFE en el marco de acuerdos de crédito, de financiamiento o similar. El Arrendatario colaborará con AFE y el financiador en el análisis de crédito y legal que este último pueda requerir en este contexto, entregando y suscribiendo para beneficio del financiador la documentación legal, financiera, contable y patrimonial requerida por éste.

**DÉCIMO SÉPTIMO: Indemnidad**.

El Arrendatario asume toda la responsabilidad y se obliga a mantener indemne a A.F.E, sus directores o funcionarios, respecto de cualquier daño, deuda o reclamo de naturaleza civil, comercial, administrativa, laboral, penal, tributaria o de cualquier índole de que pudiera ser sujeto pasivo A.F.E por parte de terceros como consecuencia de las obligaciones asumidas en este contrato por el Arrendatario.

**DÉCIMO OCTAVO.** **Retardo o Inacción**.

La modificación, remoción de las obligaciones o prohibiciones impuestas por este contrato al Arrendatario, sólo podrán probarse por documento escrito en el que conste la suscripción de ambos contratantes. En tal sentido no podrá invocarse el consentimiento tácito o la existencia de acuerdo verbales.

**DÉCIMO NOVENO**. **Mora Automática**.

Las partes caerán en mora de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, por el solo vencimiento de los plazos convenidos o por el solo hecho de hacer o no hacer algo contrario a la ley o a lo estipulado en este contrato.

**VIGÉSIMO: Comunicación.**

Las Partes establecen como domicilios especiales aquellos indicados en la comparecencia. Como medios de comunicación válidos y eficaces, las partes aceptan: notas escritas con acuse de recibo, fax con acuse de recibo, telegrama colacionado con aviso de entrega, y acta notarial. Esto con excepción de la notificación de rescisión de Contrato que requerirá expresamente telegrama colacionado, acta notarial, nota con acuse de recibo, o interpelación judicial.

**VIGÉSIMO PRIMERO: Anexos.**

Los anexos del presente contrato firmado por ambas partes forman parte del presente contrato. En caso de contradicción entre el contrato y los anexos primará lo establecido en el contrato.

**VIGÉSIMO SEGUNDO: Jurisdicción y ley aplicable.**

 Toda contienda que se suscite con relación a este contrato será sometida a los tribunales de la ciudad de Montevideo, República Oriental del Uruguay, aplicándose la legislación nacional.

 De conformidad las Partes suscriben dos ejemplares del mismo tenor.