

201984  
R. Dir. 419/4.093  
HL/II

Ref.: **ZEINAL HERMANOS S.A. SOLICITA COMODATO DE ÁREAS EN EDIFICIO SANTOS. NO ACCEDER.**

---

Montevideo, 28 de julio de 2021.

**VISTO:**

La nota presentada por la firma Zeinal Hermanos S.A. con fecha 07/09/2020.

**RESULTANDO:**

- I. Que mediante la referida nota la citada firma solicita a esta ANP que se les otorgue en comodato un área de 960 metros cuadrados ubicada en el Edificio Santos, indicando que la citada empresa ocupa dicha área en calidad de comodatario desde hace 26 años.
- II. Que realizada la consulta al Área Jurídico Notarial - División Notarial esta informa que desde el punto de vista jurídico lo indicado no es correcto, ya que la empresa ha ocupado dicho lugar físico desde larga data pero bajo diferentes marcos jurídicos, ninguno de ellos fue Comodato.

**CONSIDERANDO:**

- I) Que el Contrato de Concesión otorgado el 16/11/1994 entre ANP y Los Cipreses S.A. como adjudicatario de la Licitación Pública N° II/93 incluía tanto la Terminal de Fluvio Marítima como el Depósito Santos y otras áreas abiertas, estando comprendida en la gestión del concesionario el tema de la tienda de Free Shop y el depósito de mercaderías necesario para ésta, siendo Zeinal Hermanos S.A. la empresa a cargo de la tienda de Free Shop, ubicando su depósito en el Depósito Santos.
- II) Que en cumplimiento de lo dispuesto por Resolución de Directorio 273/3.243 del 26/6/2002 Los Cipreses S.A. devolvió a la ANP el Depósito Santos, conservando áreas que correspondían al depósito de Free Shop según acta labrada el 12/11/2002, continuando Zeinal Hermanos S.A. usando dicha área en el marco de su relación comercial con el Concesionario Los Cipreses S.A.
- III) Que al finalizar la concesión se devolvieron las áreas por el Concesionario, incluyendo entre ellas las ocupadas en el Depósito Santos, según acta labrada el 30/9/2015, indicándose en dicho documento que en la planta baja había oficinas y en el subsuelo depósito de mercaderías, cuya responsabilidad no asumió la ANP sino que permanecieron en custodia de Zeinal Hermanos S.A.
- IV) Que por Resolución de Directorio 220/3.819 de fecha 11/5/2016 se fijó tarifa de suministro de espacio en el edificio Santos aplicable a Zeinal Hermanos S.A., en un valor de USD 4,27/m2/mes, indicándose que esa tarifa se aplicaría en caso de que dicho espacio fuera demandado fuera del régimen de concesión, permiso o cesión de uso.

- V) Que por Resolución de Directorio 503/3.793 dictada el 24/9/2015 la ANP resolvió otorgar a Zeinal Hermanos S.A. un permiso en el Depósito Santos con un área aproximada de 916 metros cuadrados para depósito de mercadería de Free Shop, por el plazo de un año, bajo el marco jurídico establecido por las resoluciones del Poder Ejecutivo 257/996 y 1860/003, fijándose un canon de USD 1,2/m2/mes por cada uno de los 916 metros cuadrados ubicados en el citado Depósito, documentándose dicha entrega mediante acta de fecha 20/01/2017 en calidad de permisario, reconociendo en dicho documento Zeinal Hermanos S.A. que había estado ocupando dichas áreas en forma ininterrumpida desde el 30 de setiembre de 2015, en que Los Cipreses S.A. devolvió la Concesión a la ANP.
- VI) Que por nota de fecha 18/12/2017 la citada firma solicitó a la ANP la renovación del permiso referido anteriormente, en las mismas condiciones económicas, a efectos de mantener la proveeduría de los Buques y continuar el servicio de Free Shop al turista, y por Resolución del Directorio 7/3.908 de fecha 10/01/2018 se resolvió acceder al petitorio fijando un canon a pagar por el permisario de USD 1,2/m2/mes, solicitando la aceptación escrita de Zeinal Hermanos S.A. a las condiciones y disponiendo dar publicidad a la solicitud, ocurriendo que la firma no aceptó las condiciones por escrito por lo que el asunto fue archivado.
- VII) Que la División Notarial informa que desde el punto de vista jurídico no es ajustado a derecho dar el área del Depósito Santos en comodato por ser un negocio gratuito, fundando esta afirmación en lo dispuesto en el Artículo 13° de la Ley N° 16.246 literal C) que establece: " Evitar la concurrencia desleal por el otorgamiento de subsidios, subvenciones u otras prácticas análogas, particularmente en perjuicio de oferentes nacionales".
- VIII) Que el negocio de Zeinal Hermanos S.A. es la venta de artículos en la tienda de Free Shop y el depósito de mercaderías no es ajeno a dicho negocio sino parte del mismo, por lo cual de exonerar ANP a Zeinal Hermanos S.A. del pago por la zona que ocupa para depósito de mercaderías por la vía de un Contrato de comodato, estaría subvencionando el negocio de dicha empresa, dando ventajas económicas que violan los principios de la Ley de Puertos.
- IX) Que la División Notarial concluye que las áreas que ocupa pueden ser concedidas únicamente bajo un permiso, cesión de uso, o aplicando una tarifa por uso de espacios, pero siempre en forma onerosa y considerando las recomendaciones realizadas por el Área de Infraestructura y consultando a la Unidad Asesoría Técnica en cuanto a los montos y cobertura de los seguros que cubran toda contingencia.
- X) Que el Área Jurídico Notarial comparte lo expuesto y sugerido por la División Notarial.
- XI) Que con fecha 02/06/2021 se otorgo vista de los presentes asuntos a la firma de marras, y transcurrido el plazo de vista otorgado la firma no evacuó la misma.

**ATENTO:**

A lo expuesto.

El Directorio en su Sesión 4.093, celebrada en el día de la fecha;

**RESUELVE:**

1. No acceder a lo solicitado por la firma Zeinal Hermanos S.A. respecto a la entrega del Área de referencia en calidad de comodato por lo expuesto en los Considerando precedentes.
2. Determinar que en caso de existir interés la firma deberá solicitar mediante nota formal la citada área en las modalidades descriptas en la presente Resolución.

Notificar a la citada firma de la presente Resolución.

Cumplido, cursar a conocimiento de las Áreas Jurídico Notarial, Infraestructuras y Operaciones y Servicios.

Dr. Juan Curbelo – Presidente - Administración Nacional de Puertos.

Laura Reinaldo - Secretaria General Interina - Administración Nacional de Puertos.