

**ORDENANZA Nº: 3124/06.-**

Ramallo, 21 de noviembre de 2006

**VISTO:**

La necesidad de adecuar a lo normado por la Ordenanza Nº 2967/05; y

**CONSIDERANDO:**

Que, el proceso de adecuación de contratos de concesión en la zona costera se enmarca en la necesidad de brindar seguridad jurídica a las instituciones y particulares que iniciaron el proceso de desarrollo turístico en el Partido de Ramallo;

**POR ELLO, EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO EN USO DE SUS ATRIBUCIONES SANCIONA CON FUERZA DE;**

**ORDENANZA**

**ARTÍCULO 1º)** Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir el Convenio de ----- Concesión de Uso y Ocupación de un predio en el sector costero entre la Municipalidad de Ramallo y el **Camping Club Social Ramallo** para uso de: Servicio a Turista – Servicio de uso de Playa de acuerdo a Ordenanza de autorización Nº 2974/05, según expediente Nº 4092-7994/06, el que como **ANEXO I** pasa a formar parte integral de la presente.-----

**ARTÍCULO 2º)** Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-----

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 21 DE NOVIEMBRE DE 2006.**-----

**CONCESION DE USO Y OCUPACION DE BIENES MUNICIPALES EN ZONA  
COSTERA**

En la ciudad de Ramallo, a los ..... días del mes de ..... del año dos mil seis las partes que a continuación se detallan, celebran el presente contrato administrativo de concesión de uso y ocupación, sujeto a las siguientes cláusulas:

**PRIMERA)** Asume el carácter de **CONCEDENTE** la Municipalidad de Ramallo, representada en este acto por el Señor Intendente Municipal **Don WALTER ARIEL SANTALLA D.N.I. N° 14.850.087**, Asume el carácter de **CONCESIONARIO** el Sr. **JUAN MANUEL GOROSTIZA DNI N° 28.218.180** y la Sra. **MARTA B. OLIVEROS DNI N° 10.254.622** en su carácter de Presidente y Secretario respectivamente del Club Social Ramallo con domicilio en AV. Mitre 1052, de la localidad de Ramallo.-----

**SEGUNDA)** La **CONCEDENTE** cede al **CONCESIONARIO** el derecho de uso y ocupación ----- sobre parte del predio aluvional, que se acompaña en el croquis que como anexo es parte integral del presente, tipificado como **Servicio a Turistas** comprende el sector destinado exclusivamente para explotaciones comerciales y servicios varios a los turistas. Las construcciones permitidas, salvo las existentes a la firma del presente deberán ser en planta baja, no podrán exceder los 4,5 m de altura desde el nivel del piso (cuatro metros y medio de altura), la superficie total de construcción en la parcela es de hasta el 50% del ancho del predio con orientación norte - sur, deberá estar al menos en un 60% construida en madera y/o materiales asimilables y el resto podrá ser en materiales tradicionales; el techo deberá ser a cubierta inclinada la cual podrá ser ejecutada en chapa color, tejas y/o paja tipo quincho. **USOS COMERCIALES PERMITIDOS:** proveeduría, minimercados, productos náuticos, restaurante, pizzerías, fast-food, whiskerías, cervecerías, pubs, bar de día y actividades asimilables. **USOS COMERCIALES PROHIBIDOS:** bar, bailables, bailantas, confiterías bailables, clubes nocturnos y actividades asimilables. Dicha concesión será por el término de 120 meses a partir de suscribir el presente, con la posibilidad de que las partes acuerden una prórroga, vencido dicho plazo, de hasta 60 meses, de acuerdo al grado de cumplimiento de las inversiones realizadas y/o etapa del proyecto propuesto de servicios e infraestructura de uso público y/o de servicios a turistas en un todo de acuerdo a lo determinado por la Ord. N° 2967/05. La concedente cede en este acto el predio aluvional de acuerdo a croquis que se individualiza y se determina en el uso como **Servicios de Playas** en el caso de este uso el mismo se divide en dos partes: la primera de ellas desde la línea divisoria del uso a turistas y hasta 30 m de longitud hacia el lado este (Río Paraná). Se permite una sola construcción de hasta una superficie máxima de 40 m2 (de hasta 40 metros cuadrados) en planta baja y hasta una altura máxima de 4,20 m2 (altura máxima de cuatro metros con veinte centímetros) techo inclinado preferentemente en paja tipo quincho y/o tejas chapas color negro, blanca, azul, verde, las paredes de la construcción; deberán ser en maderas, troncos, cañas, piso en madera, las aberturas pueden ser aluminio, maderas y chapa, previa aprobación del proyecto de obra por parte del D.E.M. **USOS COMERCIALES PERMITIDOS:** Hamburguería, pancherías, bar de día, heladería artículos de kiosco y actividades asimilables y su horario de funcionamiento es todos, los días desde las 7:00 hs. hasta las 21:30 hs. **USOS COMERCIALES PROHIBIDOS:** barailable, bailantas, pub bailables, pizzería, restaurant, fast- food y actividades asimilables. La segunda parte es la comprendida entre el límite de la línea de edificación y el curso de río o pelo de agua, en donde se prohíbe las construcciones permanentes y solamente se permite la carpa para el depósito de sillas y/o reposeras del servicio de sombrillas, las que deberán ser debidamente autorizadas y determinándose el perímetro de uso, de tal forma de complimentar con el precepto de playa libre y de uso público. **USOS COMERCIALES PERMITIDOS:** Alquileres de sombrillas, carpas, servicios de atención en playas. Para la prestación de otros servicios se deberá solicitar autorización expresa al Departamento Ejecutivo Municipal, de acuerdo a las normativas en vigencia y/o las que al respecto dictare la municipalidad de Ramallo en el ejercicio de las facultades que le son propias **USOS COMERCIALES PROHIBIDOS:** construcciones de cualquier tipo fijas para ventas de jugos, bebidas y/o para alquileres de piraguas, juegos acuáticos y/o actividades asimilables en un todo de acuerdo a lo determinado por la Ordenanza 2967/05. Dicha concesión será por el término de 84 meses a partir de

suscribir el presente que forma parte integrante de este contrato, con la posibilidad de que las partes acuerden una prórroga, vencido dicho plazo, de hasta 36 meses, de acuerdo al grado de cumplimiento de las inversiones realizadas y/o etapa del proyecto propuesto de servicios e infraestructura de uso público y/o de servicios a turistas. El presente contrato estará sujeto a lo establecido en la "Ley Orgánica de las Municipalidades", a las leyes, Ordenanzas, Decretos, Resoluciones y Reglamentaciones administrativas vigentes, y a las que al respecto dictare la Municipalidad de Ramallo en el ejercicio de sus propias facultades y poder que le otorgan las leyes y la Constitución de la Provincia de Buenos Aires. En forma supletoria regirán también las disposiciones del derecho común.-

**TERCERA)** El **CONCESIONARIO** recibe el predio en el estado en que se encuentra, ----- conforme acta de constatación de lo existente efectuada por la Secretaría de Desarrollo Local de la Municipalidad suscripta de plena conformidad por el concesionario y se compromete formalmente a dar cumplimiento a lo determinado en el presente y demás normativas en vigor, debiendo entregar el inmueble, una vez cumplido el plazo y en su caso la prórroga citada ut supra, ante la sola solicitud de la **CONCEDENTE** bajo pena de ser responsable por los daños y perjuicios que la mora en la restitución ocasione. Dicha mora se producirá en forma automática.-----

**CUARTA)** El **CONCESIONARIO** podrá realizar **nuevas** construcciones en el predio, pre----- via autorización del Departamento Ejecutivo Municipal, en un todo de acuerdo a las normas vigentes y a las que al respecto dictare la Municipalidad de Ramallo en el ejercicio de sus propias facultades. Como así también el **CONCESIONARIO** está obligado a cumplimentar con los requisitos de USOS determinados en cláusula segunda del presente.-----

**QUINTA)** El **CONCESIONARIO** deberá colaborar con las áreas específicas de la Municipi----- palidad de Ramallo, la Secretaría de Desarrollo Local y la Subsecretaría de Turismo toda vez que resulte necesaria y ante la sola solicitud, facilitando los sectores de esparcimiento del predio municipal concedido en forma gratuita, dejando a salvo aquellos espacios pertenecientes al sector de servicios a turistas. Asimismo se deja establecido que todo el sector de playa próximo al agua, así como también la porción de río correspondiente al fundo otorgado son considerados espacios públicos de libre tránsito y ocupación. Además toda construcción que el **CONCESIONARIO** pretenda realizar deberá contar con la correspondiente autorización de la **CONCEDENTE** y en un todo de acuerdo, al presente contrato, a normas municipales y legislación de orden provincial y/o Nacional. Toda mejora y/o construcción que se realice quedará en exclusivo beneficio del inmueble, sin que ello de lugar a indemnización y/o compensación alguna en favor del **CONCESIONARIO**. Es obligación del **CONCESIONARIO** el servicio de seguridad, limpieza y conservación de playas, mantener el predio en perfecto estado de uso y conservación, limpieza de playa, proveer de cestos de residuos, Volquetes y su limpieza diaria, el pago de tasas y/o derechos municipales que regulen la actividad y/o que se creen en un futuro, debiendo cumplir con las Ordenanzas que regulan la materia.-----

**SEXTA)** La Municipalidad de Ramallo se encuentra facultada para pedir la devolución o ----- bien la renegociación en lo referente a los plazos, montos y/o condiciones del predio otorgado para el supuesto que el concesionario no cumplimentara lo establecido en las cláusulas del presente contrato y/o Ordenanzas que normaticen usos y/o actividades comerciales y las que se dictaren en el futuro. Sin que ello de lugar a reclamos de ninguna naturaleza por el acortamiento del plazo originalmente pactado en el presente instrumento.

En tales casos, previa notificación del acto administrativo correspondiente, la Municipalidad podrá tomar posesión del inmueble.-----

**SÉPTIMA)** El **CONCESIONARIO** asume la responsabilidad por cualquier daño que se ----- ocasione en el sector predio que esté bajo su guarda, salvo aquellos en el que se demuestre su falta de culpabilidad, o los cometidos por culpa de la víctima o por un tercero por quién no debe responder, o bien con alguna cosa utilizada contra la expresa voluntad de su dueño o guardián. En tal sentido, el **CONCESIONARIO** se obliga a contratar un seguro por responsabilidad civil que cubra la actividad que desarrolle. La **CONCEDENTE** podrá en cualquier momento verificar el efectivo cumplimiento de las obligaciones asumidas por el **CONCESIONARIO**, siendo su incumplimiento causal de rescisión del presente contrato.-----

**OCTAVA)** El **CONCESIONARIO** está facultado a conceder la prestación de los servicios ----- y/o mejoras de acuerdo al uso determinado para cada uno de los predios a un tercero, previa aprobación del proyecto de inversión, del contrato de partes debidamente sellado, constancias de inscripción en AFIP, Habilitación Municipal, y/o

otras obligaciones que requiera la actividad por la **CONCEDENTE**, como así también la **CONCEDENTE** podrá en función de necesidad y en virtud de la planificación de servicios a turistas propuestos por el estudio 1.E.E.133 de la (UNPRE) y/o otros que se implementen durante el período de **CONCESIÓN**, otorgar a terceros la prestación de servicios a turistas y de Servicios de Playa sin afectar la titularidad de la **CONCESIÓN DE USO DEL BIEN**.-----

**NOVENA)** En el caso que el concesionario realice la prestación de servicios a través de ----- subcomisiones internas y/o comisión directiva deberá comunicarlo al Departamento Ejecutivo Municipal acompañando copia de libro de actas debidamente certificada por autoridad competente con la nómina de socios que llevarán a cabo la prestación del servicio, sus horarios y funciones, declaración jurada de cada socio. En el caso que determine la concesión de servicios a terceros deberá proceder de acuerdo a lo establecido en la cláusula anterior del presente -----

**DÉCIMA)** La Municipalidad tendrá derecho a declarar la rescisión del contrato, sin necesidad de previa intimación judicial o extrajudicial, en los siguientes casos: -----

Cuando el concesionario contravenga las obligaciones establecidas en el Contrato. Cuando, por dolo, culpa o negligencia, el concesionario produzca daño grave al inmueble y/o al medioambiente. Si no se ajustare estrictamente al uso propuesto y aceptado, salvo que el mismo sea modificado de común acuerdo con El Departamento Ejecutivo Municipal.

Cuando el concesionario transfiera el contrato sin autorización del Departamento Ejecutivo Municipal. Por deficiencias graves o reiteradas, en el cumplimiento del servicio o explotación. Si el concesionario incurriere en falta de pago del canon y/o tasas municipales dentro de los plazos previstos en las cláusulas punitivas. En el caso de extinción del contrato, por culpa del concesionario o por quiebra, ello traerá aparejada la pérdida de los montos abonados por cualquier concepto, y del derecho a reclamar los daños y perjuicios resultantes del incumplimiento.

En este supuesto, la Municipalidad de Ramallo está expresamente facultada para tomar posesión del bien, de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial de ninguna naturaleza, y sin que el concesionario pueda alegar ni oponer derecho de retención. -----

**DÉCIMO PRIMERA)** En todo lo que no está expresamente contemplado por el presente ----- contrato, las conductas de las partes se regirán por las disposiciones Municipales, Ordenanzas, Decretos y Resoluciones y/o Ley orgánica de las Municipalidades. Las partes se someten a la Justicia de la Provincia de Buenos Aires, Departamento Judicial de San Nicolás, en el fuero correspondiente, pudiendo optar la Municipalidad por el Juzgado de Paz Letrado de Ramallo en los asuntos de su competencia.-----

En prueba de conformidad, se suscriben dos (2) ejemplares de un mismo tenor, a un solo efecto, en el lugar y fecha del encabezamiento.-----