

ORDENANZA Nº: 3122/06.-

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 Sr. **PORCEL HÉCTOR MANUEL** para uso de: Servicio a Turista – Servicio de uso de Playa de acuerdo a Ordenanza de autorización Nº 2974/05, según expediente Nº 4092-7996/06, 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 gratuita, 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. PORCEL HECTOR MANUEL, D.N.I. N° 4.686.090**, con domicilio en calle AV. Mitre S/n de la localidad de Ramallo.-----

SEGUNDA) La **CONCEDENTE** cede al **CONCESIONARIO** el derecho de uso y ocupación ----- gratuita sobre parte del predio aluvional que se individualiza en el croquis que como anexo I es parte integral del presente tipificado como **Servicio Mixto de Hotelería de costa** 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 podrá 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 quinchó. **USOS COMERCIALES PERMITIDOS:** proveeduría, cabañas, bungalows, hotelería de costa y actividades asimilables. **USOS COMERCIALES PROHIBIDOS:** bar bailables bailantas, confiterías bailables, clubes nocturnos y actividades asimilables. Dicha concesión será por el termino 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 nuevas inversiones y/o etapa del y de proyecto propuesto de servicios e infraestructura de uso público y/o de servicios a turistas y de hotelería de costa, en un todo de acuerdo a lo determinado por la Ord. N° 2967/05 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 prohíben las construcciones permanentes de playa cumpliendo con el precepto de playa libre y de uso público. **USOS COMERCIALES PERMITIDOS:** Alquileres de sombrillas, servicios de atención en playas, la oferta de alquileres de piraguas, juegos acuáticos (Banana, gusanos inflables, etc.) solamente se podrán autorizar en lugares no habilitados para natatorio, de acuerdo a las normativas y con la debida autorización del D.E.M. **USOS COMERCIALES PROHIBIDOS:** construcciones de cualquier tipo fijas para ventas de jugos, bebidas alcohólicas, bailables, y/o actividades asimilables en un todo de acuerdo a lo determinado por la ordenanza 2967/05. 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 los predio en el estado en que se encuentra, ----- conforme al 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 normativa 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 Municipalidad 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 perteneciente 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 quien 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 al predio a un tercero, previa aprobación de la **CONCEDENTE** del proyecto de inversión y contrato de tercerización debidamente sellado, 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, sin afectar la titularidad de la **CONCESIÓN DE USO DEL BIEN**.-----

NOVENA) El Concesionario podrá transferir total o parcialmente la concesión, con autorización expresa y por escrito del Departamento Ejecutivo de la Municipalidad, la que exigirá como mínimo los siguientes requisitos. Que el cedente se encuentre en tiempo y forma con el proyecto de inversión y sus etapas de acuerdo a lo propuesto. Que el cesionario propuesto reúna los requisitos y antecedentes exigidos por el contrato, y demás documentaciones integrantes de la contratación, aceptando en forma expresa la totalidad de las obligaciones asumidas por el cedente. Que se abone a la Municipalidad de Ramallo, el doble del valor de (1) canon mensual y/o el valor estimado de un pliego de licitación de la Ord. Nº 2967/05 y/o el valor que fije la Ord. Fiscal e Impositiva para la transferencia de concesiones en el sector costero. Que el cedente se encuentre al día con el pago de impuestos, tasas y contribuciones nacionales, provinciales y/o municipales, requiriéndose la presentación de certificados de libres deudas de las diferentes jurisdicciones.

La Concesión se extinguirá por: Vencimiento del plazo de concesión, por caducidad (Cláusula 2º del presente contrato) o rescisión, quiebra, por revocación de la concesión, fundada en razones de interés público.

DECIMA) 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 la Municipalidad.

Cuando el concesionario transfiera el contrato sin autorización de la Municipalidad.

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.