

## **ORDENANZA Nº: 4181/11.-**

Ramallo, 30 de junio de 2011

### **VISTO:**

Las actuaciones contenidas en el expediente Nº 4092-6562/10 referidas a la solicitud de un terreno Aluvional en la zona conocida como El Tonelero para el desarrollo de un emprendimiento portuario multirubro; y

### **CONSIDERANDO:**

Que la empresa citada ha solicitado un terreno aluvional para desarrollar un emprendimiento que tiene como finalidad el montaje de un Complejo Portuario Multimodal;

Que hasta hace un tiempo atrás, el Municipio carecía de un espacio con actividad portuaria, pero dado a la renuncia de un inversor debido a no poder desarrollar el proyecto propuesto, permitió reactivar este emprendimiento, que fue presentado a fines de 2010;

Que la parcela remanente forma parte de la parcela identificada catastralmente como: **Circunscripción IV, Sección Rural, Parcela 1C;**

Que el Partido de Ramallo carece de un puerto de esas características y que este emprendimiento no solo beneficiaría a este distrito, sino particularmente al Complejo Industrial Comirsa y toda la región;

Que una vez desarrollada la obra, permitirá la actividad de importación y exportación, beneficiando a los empresarios locales y a la región;

Que la instalación de controles aduaneros y de organismo de contralor como el SENASA, nos garantizarán quedar en igualdad de condiciones con puertos provinciales y nacionales;

Que el Municipio ha tomado la iniciativa en cuanto al desarrollo de esa zona, apuntándole a emprendimientos productivos, dado que sancionó el Concejo Deliberante la Ordenanza Nº 4122/11, incorporando a la zona industrial la parcela citada;

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

## **ORDENANZA**

**ARTÍCULO 1º)** Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir Convenio de ----- Concesión de Uso y Ocupación, obrante a fs. 167/170 del Expediente Nº 4092-6562/10, caratulado: **“Solicitud de informe disponibilidad espacio frente Río Paraná Emprendimiento Portuario Multirubro –Warrant PTP S.A.”.**-----

**ARTÍCULO 2º)** El convenio y croquis que se adjunta serán parte integral de la presente ----- Ordenanza.-----

**ARTÍCULO 3º)** Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-----

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL DÍA 30 DE JUNIO DE 2011.**-----

**CONCESION DE USO Y OCUPACION DE BIENES MUNICIPALES**  
**EN TERRENO ALUVIONAL PASO DEL TONELERO**

En la ciudad de Ramallo, a los..... días del mes de..... del año dos mil once, 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 por el Señor Intendente Municipal **Don WALTER ARIEL SANTALLA, D.N.I. Nº 14.850.087**, por una parte, y asume el carácter de **CONCESIONARIO** la sociedad **PONAL TERMINALES PORTUARIAS SOCIEDAD ANÓNIMA, C.U.I.T. Nº 30-70782584-3**, representada en este acto por el Señor **GUILLERMO IGNACIO RAMÓN MISIANO D.N.I. Nº 21.434.432**, en su carácter de presidente del directorio, con domicilio a los fines del presente en calle De la Nación nº 340, piso primero de la ciudad de San Nicolás de los Arroyos, Provincia de Buenos Aires por la otra.-----

**SEGUNDA:** La **CONCEDENTE** cede al **CONCESIONARIO** por el plazo descripto en la ----- cláusula DECIMA del presente, en concesión a título oneroso el derecho de uso y ocupación sobre una fracción de terreno perteneciente a la parcela identificada catastralmente como: Circunscripción IV, Sección Rural, Parcela 1C, terreno aluvional frente a la Isla El Tonelero Km. 332 Río Paraná que se individualiza en el croquis que a fojas 171 que se acompaña al presente, siendo a cargo del **CONCESIONARIO** la confección de relevamiento topográfico y mensura del mismo a los fines de incorporarlo al Expediente Nº 4092-6562/10 sujeto a supervisión y aprobación del sector catastro perteneciente a la secretaria de obras y servicios públicos de la municipalidad de Ramallo con las respectivas subdivisiones que presenta actualmente la parcela. el presente contrato estará sujeto a lo establecido en el Decreto Ley 6769/58, Ley Orgánica de las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires, a las Leyes, Ordenanzas, Decretos, Resoluciones y Reglamentaciones Administrativas vigentes, y que al respecto dictare la Municipalidad de Ramallo en ejercicio de sus propias facultades y poder que le otorgan las Leyes y la Constitución de la Provincia de Buenos Aires. Y en forma supletoria regirán las disposiciones del Derecho Común. Sin perjuicio del carácter que se atribuye a la presente concesión, el **CONCEDENTE** responde por el derecho que detenta con garantía de saneamiento y/o evicción frente al **CONCESIONARIO**.-----

**TERCERA:** El **CONCESIONARIO** recibe el predio en el estado que se encuentra y libre ----- de ocupantes, y se compromete a dar formal cumplimiento al cronograma de inversiones y mejoras propuestas a fojas Nº 86 del Expediente Nº 4092-6562/10 caratulado: *Solicitud espacio frente Río Paraná, Emprendimiento Portuario Multirubro - Warrant PTP SA* El inmueble se entregará en un plazo máximo de 10 (diez) días hábiles administrativos municipales contados desde la fecha de firma del contrato, labrándose un acta de entrega, la cual será suscripta por el **CONCESIONARIO** y por funcionario municipal autorizado. Junto con el acta de entrega se labrará un acta donde se indicará el estado edilicio de todo el predio, la cual será acompañada de una serie de fotografías para ilustrar con mayor precisión lo escrito.-----

**CUARTA:** El predio será destinado al diseño, construcción, financiamiento, explotación y ----- operación de un “**complejo portuario multimodal**” El **CONCESIONARIO** podrá realizar las mejoras de acuerdo al croquis y al cronograma de inversión establecidos en el presente previa presentación del anteproyecto final para su autorización previa por ante el **CONCEDENTE**, en un todo de acuerdo a las normas vigentes y a las que al respecto dictare la Municipalidad de Ramallo en ejercicio de sus propias facultades. La presente concesión será celebrada, interpretada, ejecutada y /o concluida en base a las normas de la buena fe, teniendo especialmente en cuenta como objetivo de las partes el desarrollo social, económico y cultural de la comunidad de Ramallo.-----

**QUINTA:** Toda construcción que el **CONCESIONARIO** pretenda realizar con posterioridad ----- a la presente concesión y al plan de inversión autorizado y/o que no fuere una derivación o complemento al mismo, deberá contar con la correspondiente autorización del **CONCEDENTE** y en 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 a favor del **CONCESIONARIO**. Es obligación del **CONCESIONARIO** el servicio de seguridad, limpieza, el mantenimiento del predio en

perfecto estado de uso, el pago de tasas y/o derechos municipales que regulen la actividad.-----

**SEXTA:** La Municipalidad de Ramallo se encuentra facultada para pedir, previa intimación ----- de cumplimiento cursada de manera fehaciente, la devolución o bien la renegociación del presente en lo referente a 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 vigente y que regulen el uso y/o la actividad comercial sin que ello de lugar a reclamos de ninguna naturaleza.-----

**SEPTIMA:** El **CONCESIONARIO** asume la responsabilidad de cualquier daño que se oca----- sione en el sector del 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 terceros 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 de 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**.-----

**OCTAVA:** La Municipalidad tendrá derecho a declarar la rescisión del contrato en los ----- siguientes casos:

1- Cuando el **CONCESIONARIO** contravenga las obligaciones establecidas en el presente contrato.

2- Cuando por culpa, dolo o negligencia, produzca daño al inmueble, al medioambiente debidamente certificado por la autoridad (En la actualidad Organismo para el Desarrollo Sustentable – OPDS) de aplicación que surge de la Ley nº 11.723 de Protección del Medioambiente y Ley nº 11.720 de la Provincia de Buenos Aires.

3- Cuando no se ajustare estrictamente al uso propuesto y aceptado, salvo que el mismo sea modificado de común acuerdo con el **CONCEDENTE**.

4- Cuando el **CONCESIONARIO** transfiera el contrato sin autorización del **CONCEDENTE**.

5- Cuando existieren deficiencias graves, en el cumplimiento del servicio o explotación.

6- Cuando incurriere en falta de pago de tres cuotas consecutivas del canon y/o tasas municipales.

En el caso de incumplimiento del contrato, por culpa del concesionario o por quiebra, ello traerá aparejada la pérdida de los montos abonados por cualquier concepto, y de 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.-----

**NOVENA:** El **CONCESIONARIO** se compromete a dar cumplimiento al Programa de For----- mación y Capacitación de Recursos Humanos, conjuntamente con la Secretaría de desarrollo Local de la Municipalidad de Ramallo, con el objeto de capacitar personal idóneo y constituir una fuente de trabajo para los ciudadanos del Partido de Ramallo. A tal fin se compromete a desarrollar el programa en forma bianual, de forma obligatoria y a su exclusivo costo. Como la de crear de común acuerdo programas tendientes a la formación de recursos humanos para el sector logístico.-----

**DECIMA:** El plazo de la concesión será de 21 (veintiuno) años a partir de la firma del pre----- sente contrato, que se prorrogarán de acuerdo al artículo 231 de la ley Orgánica de las Municipalidades. El **CONCESIONARIO** queda obligado al pago de un canon mensual de acuerdo al siguiente detalle.

**Canon formal** El mismo entrará en vigencia desde la firma del CONVENIO DE USO Y OCUPACION y tendrá un periodo de aplicación hasta la puesta en marcha del emprendimiento, momento a partir del cual el monto del canon cambiará de valor y este estará determinado por el CANON OPERATIVO.

**Canon operativo:** Este canon entrará en vigencia a partir de la puesta en marcha operativa del puerto.

El canon operativo (Cop), quedará conformado por la suma de un CANON FIJO ( Cfij) mas un CANON VARIABLE (Cvar)

**Cop = Cfij + Cvar**

Se deberá tomar como base para el cálculo del Cop, un monto de canon máximo (Cmax) el cual se está dispuesto a cobrarle como tope al concesionario y de allí determinar al canon fijo como un porcentaje del mismo.

**Cfij = %Cmax**

El canon variable quedará atado a la cantidad de mano de obra local que incorpore a su planta permanente de empleados, durante el funcionamiento del emprendimiento portuario.

El valor del Cvar quedara determinado por la siguiente ecuación

$$\text{Cvar} = (100 - \%) \text{Cmax} (100 - \% \text{PPR})$$

Donde %PPR representa el porcentaje de personal de Ramallo incorporado a la planta permanente del puerto.

Por todo lo anterior, el canon operativo queda determinado de la siguiente forma

$$\text{Cop} = \% \text{Cmax} + (100 - \%) \text{Cmax} (100 - \% \text{PPR})$$

**Definiciones:**

**Canon máximo:** El DEM deberá valorizar el inmueble por intermedio del Banco de la Provincia de Buenos Aires. Al valor obtenido se lo deberá dividir por 252 partes, equivalentes a la cantidad de meses que dura la concesión. Este es el valor mensual obtenido (Canon máx).

**Canon Fijo:** Se toma como un valor del 20% Canon máx

**Canon Variable:** Con la definición de canon fijo anterior, el variable queda determinado de la siguiente manera:  $\text{Cvar} = 0.8 \text{Cmax} (100 - \% \text{PPR})$

**Canon Formal:** Se estipula como canon formal un valor de \$ 1500 mensuales

**ACTUALIZACIONES:**

El canon formal y canon operativo se actualizaran según la variación de la tasa de seguridad e higiene para la categoría III de la misma. Según Fiscal Impositiva.-----

**DECIMA PRIMERA:** El **CONCESIONARIO** se compromete a la construcción de la mejora ----- que comprende “complejo portuario multimodal” tal como se especifica en el croquis de fojas 86. El **CONCESIONARIO** podrá suscribir convenios de uso con terceros, pero en todo momento la administración comercial y operativa del “complejo portuario multimodal”, estará a cargo del **CONCESIONARIO**. En este sentido el **CONCESIONARIO** podrá transferir total o parcialmente la concesión, con el conocimiento y previa aprobación del departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Ramallo, con la única condición de cumplimentar con las etapas de la construcción de la mejora que comprende el Complejo Portuario Multimodal” quedando ante la Municipalidad de Ramallo responsables solidariamente tanto el **CONCESIONARIO** como el tercero cedido. En este sentido será necesario que haya transcurrido un mínimo de dos (2) años desde la adjudicación o desde la última transferencia; que se abone a la Municipalidad de Ramallo el doble del valor de la sumatoria de un canon anual como derecho de transferencia y que el **CONCESIONARIO** se encuentre al día con el pago de impuestos, tasas y contribuciones nacionales, provinciales y/o nacionales, requiriéndose la presentación de certificado de libre de deudas de las diferentes jurisdicciones.-----

**DECIMA SEGUNDA:** Será condición indispensable para el inicio de movimientos de ----- suelo por parte del **CONCESIONARIO** la obtención de la Declaratoria de Impacto Ambiental emitido por la autoridad competente; y para la habilitación comercial la obtención del Certificado de Aptitud Ambiental, en caso que la actividad categorice, emitido por la autoridad competente. -----

**DECIMA TERCERA:** El concesionario deberá presentar ante el concedente una póliza de ----- CAUSION, otorgada por una entidad que figure en el ranking de la superintendencia de Seguros, cuyo monto sea equivalente al valor de la cotización del inmueble otorgado en concesión. Se deberá tomar como base la cotización del Banco de la Provincia de Buenos Aires, expresada en dólares estadounidenses.-----

**DECIMA CUARTA:** El **CONCESIONARIO** deberá cumplir el cronograma de trámites ----- según como se detalla en anexo A de la presente. El **CONCEDENTE** queda autorizado a sancionar al **CONCESIONARIO** por el incumplimiento del mismo. La sanción puede incluir hasta la anulación del convenio de concesión si así lo considerare oportuno y justificado, sin la necesidad de reconocimiento económico alguno hacia el concesionario. -----

**DECIMA QUINTA:** En todo lo que no está expresamente contemplado en el presente ----- contrato, las conductas de las partes, se regirán por las disposiciones Municipales, Ordenanzas, Decreto y Resoluciones y/o Ley Orgánica de las Municipalidades, Ordenanza N° 3056/06 y los Artículos 3° y 5° de la Ley Provincial N° 13.656. Las partes se someten a la Justicia de la Provincia de Buenos Aires, del Departamento Judicial de San Nicolás.-----

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