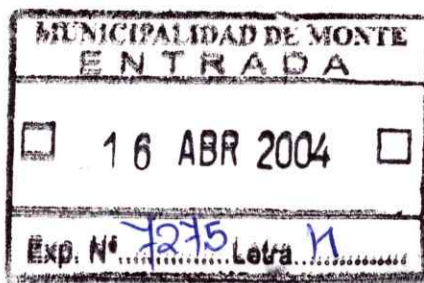




**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MONTE**

Provincia de Buenos Aires



VISTO:

El actual estado de tramitación de la Licitación Pública Número 01/2003, en estado de resolver, habiéndose producido ya los dictámenes pertinentes de la Dirección de Obras Públicas y Asesoría Legal y

CONSIDERANDO:

Que conforme lo expuesto por las Áreas Técnica y Legal pertinentes, con relación a la oferta presentada, este Departamento Ejecutivo Municipal evalúa y considera que dicha Oferta reúne los requisitos previstos para su admisibilidad, cumpliendo los requerimientos contenidos el correspondiente Pliego de Bases y Condiciones de la Licitación, así como en el Pliego de Bases y Condiciones Especiales de la Licitación, con los cuales el Oferente a prestado total, expresa e incondicionado conformidad;

Que por lo expuesto, este Departamento Ejecutivo Municipal considera que puede procederse a otorgar la ADJUDICACION de la CONCESION objeto de la Licitación Pública Nro.01 / 2003 al único oferente presentado, aceptando su propuesta con las condiciones y lineamientos de la Evaluación y análisis de su Oferta efectuados por las Áreas de Obras Públicas y Legal Municipal, y en los términos y condiciones del Contrato de Concesión Administrativa Municipal que como Anexo 1 se agrega a este acto,

Que conforme lo prescripto por el artículo 155 del Decreto Ley 6769/58- "Si en las licitaciones realizadas con las formalidades de esta Ley se registrara una sola oferta y ésta fuera de evidente conveniencia, la autoridad administrativa podrá resolver su aceptación con autorización del Concejo..... "

Que por lo expuesto, y resultando manifiestamente conveniente la a presentada, para los intereses municipales, atento no estar en condiciones técnicas ni patrimoniales esta Municipalidad para afrontar la realización de mejoras ni el mantenimiento del inmueble y edificio objeto de Concesión, como así tampoco para una eficiente y eficaz explotación del mismo, que trasunte en el buscado y aspirado crecimiento y desarrollo turístico de la ciudad y su laguna, sumado a los costos que el Municipio viene afrontando para su funcionamiento, corresponde proceder a la **ACEPTACION DE LA CITADA PROPUESTA U OFERTA**, de acuerdo al procedimiento legal pertinente, y dentro de los términos y condiciones que surgen del Contrato proyectado para ello que como Anexo 1 se agrega a este acto;

Por lo expuesto, **ELHONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE MONTE**, sanciona con fuerza de:

ORDENANZA. - 3074

ARTICULO PRIMERO: Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal, a ADJUDICAR LA LICITACION PUBLICA NUMERO 01/2003 a favor de la firma que gira bajo la denominación de "**LAS MACLURAS S.A.**", en los términos de su OFERTA identificada con el Número 01, en el Acto Licitatorio obrante en el pertinente Legajo Licitatorio, y en base a los términos y condiciones que surgen del Pliego de Bases y Condiciones Generales y Particulares o Especiales de la Licitación, y los que surgen del Contrato Administrativo de Concesión Municipal de la Hostería de Turismo "Laguna de Monte", que como Anexo 1 se adjunta a este acto formando parte del mismo. -

ARTICULO SEGUNDO: Comuníquese, Regístrese y Archívese. -

Dado en sala de sesiones a los 15 días del mes de abril de 2004. -

ROGELIO J. BERNARDEZ
SECRETARIO H.C.D.



DR. ROGELIO A. BERNARDEZ
PRESIDENTE
H.C.D. MONTE



CONTRATO DE CONCESION MUNICIPAL DE LA HOSTERIA DE TURISMO
"LAGUNA DE MONTE". (LICITACION PUBLICA NRO. 01 / 2.003).-

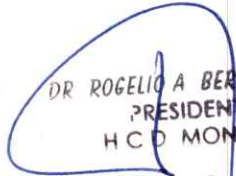
Entre los que suscriben, por una parte la **MUNICIPALIDAD DE MONTE**, representada en este acto por su Intendente Profesora **LAURA MARIA GIAGNACOVO DE GALLARDO**, con domicilio legal en calle Mitre Nro. 636 de San Miguel del Monte, en adelante denominada "**LA MUNICIPALIDAD**", y por la otra parte la sociedad que gira bajo la denominación de "LAS MACLURAS S.A.", representada en este acto por su Presidente, el Señor **GUILLERMO A. MIRANDA**, argentino, titular del Documento Nacional de Identidad Número....., domiciliado en callede la ciudad de....., en adelante denominado "**EL CONCESIONARIO**", se conviene celebrar el presente **CONTRATO DE CONCESION MUNICIPAL**, el cual se registrará por las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: Las partes acuerdan expresamente en celebrar el presente Contrato de Concesión Municipal dentro del marco jurídico regulatorio previsto por la Ordenanza Municipal Nro. 2.699/00, promulgada por Decreto Nro. 429/2000, y por el Procedimiento de LICITACION PUBLICA Número 01/2.003; incluyendo especialmente:

- a) El correspondiente PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES en todos sus términos.-
- b) El PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES ESPECIALES Y PARTICULARES PARA LA CONCESION en todos sus términos.-
- c) La OFERTA presentada por el Concesionario en el Acto Licitatorio, constituida por: Precio de la Oferta, Modalidades de Pago en Obras de Inversión, Destino y afectación del Inmueble, Plazos de Ejecución de Obras de Inversión, Obligaciones opcionales incluidas en la oferta, y Cronograma de Inversiones.-
- d) La ACEPTACION de la Oferta por Ordenanza Nro.....del Honorable Concejo Deliberante de Monte, promulgada por Decreto Nro....., con todas y cada una de las condiciones y especificaciones de la aceptación por el Municipio.-
- e) La normativa de la Ley Orgánica de las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires.-
- f) La Ley de Contrataciones Públicas.-
- g) La Ley de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires, en lo que resulte aplicable, y la Ordenanza General Municipal en materia de Construcciones urbanas.-


ROGELIO A. BERNARDES
SECRETARIO H.C.D.
MONTE




DR. ROGELIO A. BERNARDES
PRESIDENTE
H.C.D. MONTE

- h) La Ordenanza General 217 regulatoria del Procedimiento Administrativo ante las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires.-
- i) La Ley de Procedimiento Administrativo de la Provincia de Buenos Aires.-

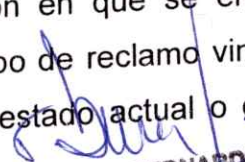
SEGUNDA: La MUNICIPALIDAD DE MONTE otorga en CONCESION a EL CONCESIONARIO, con posibilidad de ejercer la opción de compra, el inmueble correspondiente a la Hostería de Turismo "Laguna de Monte", que pertenece en posesión y propiedad a la Municipalidad de San Miguel del Monte, ubicada en la calle Juan Manuel de Rosas entre Sardén e Italia de esta ciudad, en los términos contenidos en las Especificaciones Generales y Particulares del Legajo Licitatorio correspondiente, así como en su Oferta, con más las condiciones que surjan de la pertinente Ordenanza de Adjudicación, y del presente Contrato.-

TERCERA: La Municipalidad se obliga por el presente a poner a disposición del Concesionario, por todo el período de vigencia del presente Contrato, el inmueble y las instalaciones de la Hostería de Turismo "Laguna de Monte" a los fines de la prestación del **SERVICIO DE HOTELERIA Y AFINES**, y actividades vinculadas a DEPORTE, TURISMO Y CULTURA, a saber: alojamiento, gastronomía, servicios de spa, congresos, seminarios, muestras y exposiciones, reuniones sociales y recreativas, etc., tal como surge de la Oferta del Concesionario, adjudicada para tal objeto por la Municipalidad.-

CUARTA: El Concesionario ratifica en este acto en un todo las obligaciones a su cargo que surgen del Pliego de Bases y Condiciones Generales y del Pliego de Bases y Condiciones Especiales y Particulares de la Concesión, cuyo cumplimiento resultará determinante para la continuidad y vigencia de la Concesión que en este acto se instrumenta.-

QUINTA: Por su parte La Municipalidad entrega al Concesionario en este acto el Inmueble objeto de concesión, con todas sus instalaciones y accesorios, dando cumplimiento a lo prescripto en el Artículo Veinticinco (25*) del Pliego de Bases y Condiciones Generales. Atento la Tenencia que en este acto se otorga a favor del Concesionario por Tradición que en este acto realiza la Municipalidad a su favor, en el carácter de Concesionario, se procede a labrar ACTA E INVENTARIO por separado, que como Anexo I forman parte integrante de este Contrato, formando con el mismo un mismo y único cuerpo legal.-

De acuerdo a lo estipulado por el Artículo Veinticinco (25*) del Pliego Licitatorio, el Concesionario manifiesta en este acto en forma expresa su total y plena conformidad con la recepción del inmueble y sus accesorios en el estado de uso y conservación en que se encuentran; renunciando expresa y absolutamente a cualquier tipo de reclamo vinculado al estado general del inmueble y accesorios, sea en su estado actual o el que adquiriera en el futuro por el normal uso y el


ROGELIO J. BERNARDEZ
SECRETARIO H.C.D.
MONTE



DR. ROGELIO A. BERNARDEZ
PRESIDENTE
H.C.D. MONTE

transcurso del tiempo, y/o durante la realización de las Inversiones adjudicadas en la licitación; renunciando asimismo a cualquier reclamo por vicios ocultos ya que de lo contrario se desnaturalizaría la esencia de esta Concesión, en la que la contraprestación a cargo del Concesionario está esencialmente constituida por Obras de Inversión en el inmueble.-

SEXTA: El Concesionario prestará en el inmueble el SERVICIO DE HOSPEDAJE Y AFINES, obligándose a cumplir bajo su exclusiva responsabilidad con las normas laborales, previsionales e impositivas vigentes en la materia, así como a contar con la debida Habilitación Comercial por intermedio de la Dirección Municipal de Industria y Comercio, la cual deberá incluir todas y cada una de las explotaciones comerciales y/o de servicios que se incluyan y/o ejerciten en el inmueble, tanto al inicio de la explotación como las que sucesivamente se incorporen en el futuro.-

Queda expresamente establecido entre las partes que el Concesionario deberá dar, durante todo el plazo de vigencia de la Concesión, estricto cumplimiento a las Prohibiciones contenidas en el Artículo Veintiséis (26*) del Pliego de Bases y Condiciones Generales, que se transcriben en este acto:

- a) Dar a la unidad adjudicada, total o parcialmente, otro destino que el fijado en este Contrato, y/o explotar servicios o actividades comerciales sin la previa declaración y habilitación por el área municipal correspondiente.-
- b) Incluir en la Explotación el desarrollo de actividades contrarias a la moral y las buenas costumbres, de acuerdo a las regulaciones expresas de la normativa Nacional, Provincial y/o Municipal vigente en la materia.-

SEPTIMA: El Concesionario deberá prestar el o los servicios objeto de Contratación cumpliendo con la normativa provincial y municipal vigente en materia de Gastronomía (Salubridad e Higiene), Moralidad y Buenas Costumbres, Normas que regulan el Expendio de Bebidas Alcohólicas a menores, Medio Ambiente, etc.-

OCTAVA: La presente Concesión tendrá vigencia total durante el **PLAZO MAXIMO LEGAL DE VEINTICINCO (25) AÑOS**, a partir de la fecha de inicio de la Explotación de conformidad con lo establecido en el Artículo Octavo del Pliego de Bases y Condiciones Especiales y Particulares de la Concesión. El inicio de la Explotación deberá producirse en forma improrrogable y perentoria luego de transcurridos los primeros DOCE (12) MESES desde la firma de este contrato, que resulta coincidente con la entrega de la Tenencia del inmueble al Concesionario, de conformidad con el Programa de Inversiones incluido por el Concesionario en su Oferta, que ha sido objeto de Adjudicación a los fines de este Contrato.-

Sin perjuicio de lo aquí expuesto, y teniendo en cuenta que el Concesionario ha manifestado en su Oferta necesitar de un plazo de Noventa (90) días para la

ROGELIO J. BERNARDEZ
SECRETARIO M.C.D.
MONTE



DR. ROGELIO A. BERNARDEZ
PRESIDENTE
MONTE



constatación y relevamiento exhaustivos del inmueble, y definición del proyecto integral, se le concede dicho plazo a tal fin, dentro del cual deberá presentar ante la Dirección de Obras Públicas Municipal el Plano de Obra de la Primera Etapa de Inversión (etapa parcial dentro de las obras totales de inversión), por lo que el plazo de Doce (12) meses previsto en el párrafo que antecede se computará una vez transcurridos dichos días de relevamiento y planificación, ó una vez que se efectivice el INICIO DE OBRA, si éste se produjere con anterioridad a la expiración de dicho plazo.-

NOVENA: El Precio total de la Concesión incluido en la Oferta adjudicada en su conjunto, pagadero mediante las Obras de Inversión incluidas en la Oferta del Concesionario y en el Pliego de Bases y Condiciones Especiales y Particulares, se establece en la suma de PESOS SEIS MILLONES (\$ 6.000.000), a integrarse durante los PRIMEROS OCHO (8) AÑOS DE VIGENCIA DE LA CONCESION.-

A esta etapa de vigencia de la Concesión, llamada de "Inversión", le corresponde un plazo de SIETE (7) AÑOS subsiguientes de "Amortización" de las obras realizadas, por lo que el plazo definitivo de esta Parte Temporal de la Concesión, deberá establecerse en un máximo de QUINCE (15) AÑOS, interpretando las partes a los restantes Diez (10) años como Etapa de Beneficio.-

DECIMA: Las partes convienen que una vez finalizado el período inicial de Inversión y Amortización en Obras, comprensivo de Obras de Remodelación, reciclado, ampliación, y cualquier otro tipo de obras a cargo del Concesionario, que serán todas consideradas parte del PRECIO DE LA CONCESION, y/o CONTRAPRESTACION POR LA CONCESION DE USO, OCUPACION Y EXPLOTACION DE LA HOSTERIA, es decir una vez transcurridos los primeros Quince (15) años de vigencia de la Concesión, el Concesionario estará obligado a optar entre dos obligaciones contractuales: a) Hacer uso de su opción de **COMPRA DEL INMUEBLE**, a cuyo fin el monto de la TASACION integrante de este Acto Licitatorio tendrá valor y efectos de REFERENTE, ya que deberá requerirse una NUEVA TASACION ACTUALIZADA, por el mismo mecanismo de Tasación utilizado para el Acto Licitatorio, valor o tasación en el que se incorporarán todas y cada una de las Obras de Inversión realizadas e incorporadas al bien por el Concesionario, con la amortización que corresponda a su estado al momento de tasación; b) Hacer uso de la opción de continuar en la condición de CONCESIONARIO DE USO, OCUPACION Y EXPLOTACION, para lo cual deberá abonar al Municipio un **CANON MENSUAL de PESOS CINCO MIL (\$ 5.000,00)**, pagadero del 1* al 10* día de cada mes ante Tesorería Municipal.-

Una cualquiera de estas opciones deberá ser comunicada al Departamento Ejecutivo Municipal por el Concesionario en forma y por medio fehaciente, con DIEZ (10) DIAS de antelación a la fecha en que opere el transcurso de los primeros Quince (15) años de vigencia de la Concesión. En caso de silencio, la

ROGELIO J. BERNARDEZ
SECRETARIO H.C.D.
MONTE



DR. ROGELIO A. BERNARDEZ
PRESIDENTE
H.C.D. MONTE



Municipalidad lo interpretará como continuidad de la concesión contra el pago del canon mensual aquí establecido, el que se mantendrá vigente hasta la expiración de la vigencia de la Concesión, y/o hasta que se ejerza la opción y/o facultad de compra del inmueble.-

Se deja expresa constancia que, en todo caso, el pago del CANON MENSUAL ofrecido por la suma de PESOS CINCO MIL (\$ 5.000,00) para luego de transcurridos los primeros Quince (15) años de vigencia de la concesión, y/o cualquier otra modalidad u obligación dineraria relacionada con dicho monto (por ejemplo, para la hipótesis de prórroga de plazos de obra), **DEBERA INTERPRETARSE como obligación del Concesionario de cumplir su pago en el tiempo oportuno, de manera tal que abone a esa fecha una suma que EQUIVALGA AL ACTUAL VALOR de CINCO MIL PESOS DE LA MONEDA LEGAL DE CURSO FORZOSO en la República Argentina, para lo cual se tendrán en cuenta todas las variaciones que sufra la Moneda Nacional en su cotización y/o actualización desde la fecha de la Oferta hasta la fecha de pago efectivo.-**

DECIMO PRIMERA: El Incumplimiento por parte del Concesionario a una cualquiera de las Cláusulas de este Contrato, ó de las obligaciones contraídas por el Concesionario con la firma del Legajo Licitatorio, su Oferta, y las que se deriven de la adjudicación, facultará a la Municipalidad en forma automática a dar de baja por caducidad la presente Concesión, y a interrumpir los efectos de la habilitación municipal que a los fines de la correspondiente explotación comercial se haya otorgado al concesionario, con el correspondiente cese de la explotación objeto de concesión, y con facultades para retirar y/o desalojar al mismo del bien concesionado, operando esta Cláusula con el carácter y efectos legales y procesales de CONVENIO DE DESOCUPACION.-

DECIMO SEGUNDA: El Concesionario manifiesta constituir GARANTIA REAL Y PERSONAL por el fiel cumplimiento del presente Contrato de Concesión Municipal con todos y cada uno de los bienes muebles y/o inmuebles, así como derechos, que integran su Patrimonio y/o que lo integren en el futuro.-

DECIMO TERCERA: Teniendo en cuenta que las Obras de Inversión ofrecidas por el Concesionario en la Oferta adjudicada, constituyen su CONTRAPRESTACION POR LA CONCESION, durante los primeros Quince (15) años de vigencia de la Concesión, dichas Obras deben ser cumplidas y ejecutadas por el Concesionario en forma improrrogable e ineludible dentro de los plazos y con las modalidades que surgen del Cronograma de Obras incluido en la Oferta del Concesionario Adjudicatario, y de conformidad con las precisiones que surjan de cada **Plano de Obra Parcial** que el Concesionario, siguiendo dicho cronograma, deberá

ROGELIO J. BERNARDEZ
SECRETARIO H.C.D.
MONTE



DR. ROGELIO A. BERNARDEZ
PRESIDENTE
H.C.D. MONTE



presentar ante la Dirección de Obras Públicas Municipal, para su visado y aprobación, con un plazo de Treinta (30) días a la fecha de inicio de cada obra.-

En caso de que una Obra en particular, dentro de las incluidas en la Oferta adjudicada, requiera el previo Estudio de Impacto Ambiental y su aprobación por el Organismo Provincial competente, conforme la Legislación aplicable al caso, el Concesionario deberá complementar con dicho requisito el Plano de Obra pertinente, para su contralor y ejercicio del Poder de Policía Municipal por la Dirección de Obras Públicas Municipal.-

DECIMO CUARTA: La Dirección de Obras Públicas Municipal tendrá a su cargo el CONTRALOR de las Obras e Inversiones a que el Concesionario se ha obligado a ejecutar en el marco de esta Concesión, a los fines del otorgamiento de los respectivos FINALES DE OBRA, que deberán coincidir con las fechas de conclusión de cada etapa de obra a las que el Concesionario se ha obligado, salvo Opción de Prórroga contra el pago del canon mensual que se establece en Cláusula por separado.-

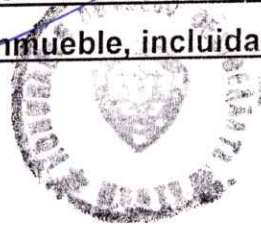
En caso de que el Concesionario no concluya ó ejecute las Obras dentro del plazo y cronograma a que se obligara a hacerlo en su Oferta, que se computará por etapas parciales de Doce (12) meses según los términos de la Oferta adjudicada, el Concesionario gozará de una prórroga máxima de Doce (12) meses para la terminación y ejecución integral y total de la Etapa de Obra respectiva, plazo éste durante el cual el Concesionario deberá abonar a la Municipalidad el Canon Mensual de Pesos Cinco Mil (\$ 5.000,00) incluido en su Oferta.-

Igualmente, el Concesionario antes de iniciar una etapa de obra, podrá optar por prorrogar su INICIO (con la debida comunicación formal al Municipio por medio fehaciente) por un plazo no mayor de Doce (12) meses, plazo éste dentro del cual el Concesionario deberá abonar al Municipio el canon mensual de Pesos Cinco Mil (\$ 5.000,00) incluido en su oferta.-

En todo caso, las prórrogas de etapas de Inversión y Amortización de que el Concesionario haga uso en los términos establecidos en esta Cláusula solamente podrán ser parciales, ya que en ningún caso podrá extenderse el plazo total de Inversión y Amortización más allá de los Primeros Quince (15) años de vigencia de la Concesión.-

Además, se establece expresamente como condición esencial de esta Contratación Administrativa, que en ningún caso el Concesionario podrá hacer uso de prórroga de plazos de concreción de Obras previstas para los Primeros Doce meses de vigencia de la Concesión, ni podrá prorrogar el período fijado para el INICIO DE LA EXPLOTACION, por ser esta una cuestión de Interés Municipal. Asimismo, se establece que no podrá el Concesionario ó contratista prorrogar los plazos previstos para la concreción de Obras de Remodelación ó Reparaciones que resulten indispensables para el normal funcionamiento y explotación del inmueble, incluidas en el Pliego de Bases y

ROGELIO J. BERNARDEZ
SECRETARIO H.C.D.
MONTE



DR. ROGELIO A. BERNARDEZ
PRESIDENTE
H.C.D. MONTE

Condiciones Especiales de la Licitación, lo que en todo caso quedará condicionado a Resolución fundada del Departamento Ejecutivo Municipal.-

Para la hipótesis de incumplimiento por parte del Concesionario en la concreción y ejecución de las Obras de Inversión en las modalidades incluidas en la Oferta adjudicada y en este Contrato, con la posibilidad de las prórrogas anuales previstas en esta contratación, la Municipalidad se reserva la facultad de optar entre RECLAMAR Y EXIGIR EL CUMPLIMIENTO EFECTIVO DE ESTE CONTRATO y/o declarar la Caducidad de la Concesión y reclamar la desocupación y desalojo del inmueble, con más la indemnización correspondiente al incumplimiento contractual.-

DECIMO QUINTA: Una vez transcurridos períodos parciales de DOCE (12) MESES de vigencia de la Concesión, el Municipio a través de sus áreas de Obras Públicas y Patrimonio, procederá a realizar una CONSTATAACION E INVENTARIO DEL ESTADO DEL INMUEBLE E INSTALACIONES, para así registrar la etapa de Obra cumplida hasta la fecha y mejoras incorporadas, que deberán ser registradas como parte del PATRIMONIO MUNICIPAL.-

DECIMO SEXTA: Durante toda la vigencia de la Concesión, el Concesionario estará obligado al mantenimiento, cuidado y seguridad del inmueble general, en el estado en que se encuentre en los diferentes períodos de tiempo, debiendo responder por cualquier daño, deterioro o desvalorización que sufra el inmueble.-

Asimismo, estará obligado a contratar un SEGURO GENERAL E INTEGRAL DEL INMUEBLE y OBRAS a nombre y a favor del Municipio durante todo el plazo de vigencia de la concesión, por períodos parciales de un año (12 meses), debiendo acreditar periódicamente su vigencia y/o pago de las pólizas respectivas. Este seguro deberá ser comprensivo de Incendio, Daños a terceros y/o personal, destrucción o desvalorización de obras durante su realización, desprendimientos del edificio, erosiones, etc., con la máxima cobertura que integre este tipo de seguros integrales para edificios.-

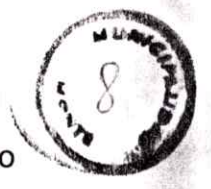
Igualmente, el Concesionario se obliga a contratar dentro de los Treinta (30) días siguientes a la firma de este Contrato, y como requisito previo a la Aprobación, visado y autorización de Planos e Inicio de Obra, un **SEGURO DE CAUCION por las Obras obligatorias incluidas en el Pliego de Bases y condiciones particulares y especiales de la Licitación y por el CUMPLIMIENTO DE OBRAS Y ESTADO MINIMO REQUERIDO PARA EL INMUEBLE EN EL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA LICITACION**, que deberá acreditar en forma simultánea a la presentación del Plano para cada Obra, de acuerdo a los montos atribuidos en su oferta a cada Obra y/o período de ejecución anual o cada doce (12) meses.-

Este Seguro de Caucción deberá ser contratado a favor de esta Municipalidad de Monte, y afectado a este Contrato, y puede contratarse bajo la forma de Caucción

ROGELIO J. BERNARDEZ
SECRETARIO H.C.D.
MONTE



DR. ROGELIO A. BERNARDEZ
PRESIDENTE
H.C.D. MONTE



Bancaria, ó Seguro de Caución por Aseguradora inscrita como tal en el Registro de Proveedores de este Municipio.-

DECIMO SEPTIMA: Las partes estipulan que sin perjuicio de lo expuesto en Cláusulas precedentes, la Parte Concesionaria podrá ejercer la **OPCION DE COMPRA DEL INMUEBLE**, durante todo el plazo de vigencia de la Concesión hasta la expiración definitiva de los Veinticinco años de vigencia, con la condición previa e ineludible de haber cumplido la ejecución y finalización de todas y cada una de las Obras incluidas y descriptas en el Anexo adjunto como Obligatorias, para las que se ha previsto el plazo máximo de los Primeros Ocho (8) años de vigencia de la Concesión, plazo que podrá ser ampliado por las prórrogas anuales que este Contrato autoriza y prevé.-

En todo caso la Opción de Compra se ejercerá de la siguiente manera:

- a) Si es ejercida antes de que se produzca la amortización de obras, el Concesionario abonará al Municipio como Precio de Venta, el valor de la Tasación incluida en este acto licitatorio, actualizada por los índices que para actualización por el transcurso del tiempo informe por medio fehaciente el Cuerpo de Tasadores del Banco de la Provincia de Buenos Aires;
- b) Si la Opción de Compra es ejercida luego de transcurridos períodos parciales del Período total de Amortización, es decir antes de transcurridos los primeros Quince (15) años de vigencia de la concesión, se procederá a solicitar Tasación actualizada del inmueble en el estado que se encuentra, por el mismo mecanismo de tasación originaria de la licitación, y en dicho Precio de Venta se incorporará el valor de las Obras de Inversión ejecutadas y amortizadas (de acuerdo a los parámetros y/o proporciones de amortización que determine la Dirección de Obras Públicas Municipal en directa relación proporcional con el Pliego de Bases y Condiciones y montos de obra atribuidos en la oferta);
- c) Si la Opción de Compra es ejercida luego de transcurrida y/o producida en su totalidad la Amortización de Obras de Inversión, el Precio de Venta será el precio de Tasación del inmueble en el estado que se encuentre, por el mecanismo de tasación originaria de la licitación, y en dicho Precio de Venta se incorporarán e incluirán para la Tasación todas las obras y/o mejoras ejecutadas por el Concesionario, y ya amortizadas a su favor.-

DECIMO OCTAVA: A los fines de la promoción de esta explotación comercial y turística que se realizará por el Concesionario en el inmueble municipal objeto de Concesión, y de acuerdo a lo requerido por el Concesionario en la Oferta adjudicada, LA MUNICIPALIDAD acuerda a favor del Concesionario, mientras ocupe el inmueble en el carácter de tal, todos los beneficios de eximición de pago de Impuestos Provinciales que pudieran recaer sobre el inmueble, atento seguir perteneciendo el mismo al Patrimonio Municipal durante la vigencia de la

ROGELIO J. BERNARDEZ
SECRETARIO H.C.D.
MONTE



DR. ROGELIO A. BERNARDEZ
PRESIDENTE
H.C.F. MONTE



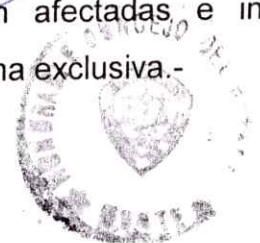
Concesión. Dicha eximición se hará extensiva a las Tasas Municipales por Alumbrado y Conservación de la Vía Pública, atento tratarse de un bien del Dominio Municipal.-

Asimismo, la Municipalidad de Monte otorga a favor del Concesionario el beneficio de eximición de pago de Tasas y/o Derechos Municipales de Seguridad e Higiene (comerciales), durante los primeros Quince (15) años de vigencia de la Concesión, sin perjuicio de recaer sobre el Concesionario la obligación de Habilitar formalmente toda explotación que ejerza en el inmueble concesionado (parcial ó total según los casos o características de explotación), y dar cumplimiento a las obligaciones legales vigentes en materia de salubridad, higiene, seguridad, bromatología, etc., sean éstas de competencia nacional, provincial y/o municipal.-

Como consecuencia legal de la condición de tenedor y concesionario del inmueble, el concesionario tendrá a su exclusivo costo y cargo el pago de todos los Servicios que se presten en el inmueble concesionado sea por Prestadoras públicas y/o privadas (energía eléctrica, gas, telefonía, cable, internet, etc.) durante todo el período de ocupación efectiva del inmueble, y desde el inicio de su ocupación. Asimismo, serán a cargo del Concesionario todas las obligaciones laborales, previsionales, e impositivas derivadas de la explotación comercial, sin responsabilidad alguna para el Municipio, asumiendo expresamente en este acto el Concesionario la obligación contractual de contratar como mínimo el Ochenta (80%) por ciento de su personal, bajo cualquier figura autorizada por la Legislación aplicable en la materia, a personas domiciliadas en el Partido de Monte, con una antigüedad mínima de cinco (5) años en esta localidad por medio apto y fehaciente a tal fin.-

DECIMO NOVENA: Teniendo en cuenta que la Oferta adjudicada en la Licitación que motiva este Contrato expresa que ".....resulta condición indispensable contar con una **RESERVA DE TIERRA/COSTA** suficiente que acompañe el crecimiento orgánico del futuro complejo como así también encontrar el marco legal que las soporte.", y dentro de las descripción y detalle de Obras de Inversión a realizar incluye como **PRIMER PASO O ETAPA DE OBRA** el de **RECUPERACION DE COSTAS**, en el que denomina ó identifica como **SECTOR UNO (1)** en croquis y Memoria Descriptiva, tratándose en este caso de una **OBRA NUEVA** que afecta no sólo al inmueble propiamente dicho sino especialmente la costa ó ribera de Laguna que corresponde al mismo como Bien del Dominio Municipal, LA MUNICIPALIDAD CONCEDENTE presta expresa conformidad con la realización y ejecución de dicha Obra en los términos, dimensiones y modalidades descriptos por el Oferente en el Apartado 1) de su Memoria Descriptiva, garantizando a tal fin el Municipio la inalterabilidad de la disponibilidad de las dimensiones de costa proyectadas por el Concesionario en su Oferta, en un máximo de 3.600 metros cuadrados de costa, que quedarán afectadas e incorporadas al inmueble concesionado en su totalidad y en forma exclusiva.-

Rogelio A. Bernardez
 ROGELIO A. BERNARDEZ
 SECRETARIO
 MONTE



Rogelio A. Bernardez
 DR. ROGELIO A. BERNARDEZ
 PRESIDENTE
 MONTE



Asimismo, y atento la aceptación municipal de la Oferta, el Municipio de Monte se obliga a poner a disposición del Concesionario, durante el período de tiempo que dure la obra correspondiente, el MATERIAL DE RELLENO (comprendiendo únicamente tosca y tierra) necesario para la concreción de la obra, en las dimensiones y/o cantidades que surgen de la oferta en esta materia. Este aporte municipal se hará efectivo mediante la puesta a disposición del Concesionario, en forma gratuita para el mismo, del SUELO y/o USO DE SUELO Y/O EXTRACCION DE MATERIALES en el lugar que el Municipio afecte a tal fin; asumiendo a su total y exclusivo costo y cargo el concesionario la Mano de Obra y/o todo gasto de extracción y uso del suelo, transporte, y ejecución de la obra en su conjunto.-

VIGESIMA: La Municipalidad de Monte, en el marco de esta contratación asume la carga de asegurar al Concesionario que se mantengan –como mínimo- las condiciones actuales de la zona donde se encuentra el inmueble concesionado, sin perjuicio de que para el futuro se dicte la legislación y/o actos administrativos necesarios para evitar que en dicha zona se realicen actividades ó explotaciones comerciales ó particulares en desmedro del valor turístico del lugar, tales como por ejemplo: Talleres mecánicos, actividades con ruidos molestos, emanaciones de olores o sustancias tóxicas o nocivas para la salud, explotaciones o construcciones que alteren el estado de belleza turística del lugar, etc.-

VIGESIMO PRIMERA: Se deja expresamente establecida como regla general la intransferibilidad de este Contrato. Sin perjuicio de ello, y aplicando los criterios y principios de Derecho Administrativo que rigen en esta cuestión, la Parte Concesionaria solamente quedará facultada para transferir este Contrato, una vez cumplida, ejecutada y terminada en su totalidad la etapa de Inversión de Obras, y condicionada dicha transferencia a la previa conformidad del Departamento Ejecutivo Municipal, para lo cual deberá cumplirse el procedimiento previo de acreditación de reunir el concesionario propuesto las mismas condiciones exigidas al adjudicatario originario, sumado a la conformidad con todas las normas, pliegos, contratos, etc., que vinculan al Municipio con la Parte Concesionaria. –

También será requisito ineludible para la viabilidad de cualquier petición de transferencia de este Contrato en los términos indicados precedentemente, el pago de DERECHOS DE TRANSFERENCIA a favor del Municipio, los que serán establecidos de acuerdo a los parámetros de las Ordenanzas Fiscal e Impositiva que rijan en ese momento y/o los que a tal fin se establezcan por Acto Administrativo pertinente conforme a derecho y directrices de la Ley Orgánica de las Municipalidades.-

VIGESIMO SEGUNDA: Para todos los efectos derivados del presente Contrato, las partes constituyen domicilio especial en los indicados al inicio, y se someten a la Jurisdicción de la Justicia Ordinaria del Departamento Judicial de La Plata, con


Rogelio A. Bernardez
 ROGELIO A. BERNARDEZ
 SECRETARIO H.C.D.
 MONTE

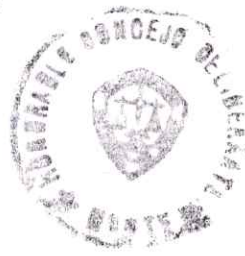


Rogelio A. Bernardez
 DR. ROGELIO A. BERNARDEZ
 PRESIDENTE
 H.C.D. MONTE

renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles.-

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, se firman DOS EJEMPLARES de un mismo tenor y a un solo efecto en SAN MIGUEL DEL MONTE, a los días del mes de del año DOS MIL CUATRO.-


ROGELIO J. BERNARDEZ
SECRETARIO H.C.D.
MONTE




DR. ROGELIO BERNARDEZ
PRESIDENTE
H.C.D. MONTE