

**ANEXO I**

**Reglamento de Funcionamiento  
y Administración de las  
Unidades del Paseo Gastronomico –  
Rambla Municipal**

## **UNIDADES DEL PASEO GASTRONOMICO – RAMBLA MUNICIPAL Reglamento de Funcionamiento y Administración**

### **I - Ámbito de Aplicación**

**Artículo 1º:** Establécese para la administración y funcionamiento de las “**UNIDADES DEL PASEO GASTRONOMICO**” y el espacio público anexo que como consecuencia de la actividad adjudicada se exteriorice al ámbito de la denominada Rambla Municipal el presente reglamento, a cuyo cumplimiento quedan obligados en forma irrenunciable todos los arrendatarios y/o usuarios de los Unidades por cualquier título, así como la Municipalidad de Ensenada, en su calidad de promotora y administradora del mismo.

**Artículo 2º:** El presente reglamento regirá a partir de su fecha de publicación y actuará en forma supletoria y conjunta de las dispuestas mediante la Ordenanza N° 4263/17 que establece los lineamientos generales para el funcionamiento y administración de las citadas edificaciones, sus instalaciones y espacios anexos.

**Artículo 3º:** La Autoridad de Aplicación del presente reglamento será la Municipalidad de Ensenada, a través de la **Secretaría de Gobierno**.

**Artículo 4º:** Tal como se encuentra definido en el artículo 1º de la Ordenanza N° 4263/17 el ámbito de aplicación del presente comprenderá al conjunto de unidades constructivas denominadas “**UNIDADES DEL PASEO GASTRONOMICO**”, y como consecuencia de la actividad adjudicada el espacio que se exteriorice para su uso en el ámbito de la denominada Rambla Municipal, que se encuentra ubicada en la fracciones de tierra que pertenecieran al Ex F.C.G.R., entre las calles La Merced y Sidoti de la Ciudad de Ensenada, y cuya ejecución y desarrollo se ha dispuesto mediante Ordenanza N° 4107/14 con las edificaciones, servicios, luminarias y mobiliario urbano allí establecidos.

### **II - Régimen de otorgamiento y uso de las Unidades Funcionales**

**Artículo 5º:** A los fines de interpretación del presente reglamento, las edificaciones constructivas que se originaran como consecuencia de la instrumentación de la Ordenanza N° 4107/14 y así definidas en el artículo 7º de la Ordenanza N° 4263/17 destinadas al arrendamiento serán denominadas “**UNIDADES DEL PASEO GASTRONÓMICO**”, las que poseerán un número identificador único para cada una de las mismas.

**Artículo 6º:** En lo referente al Régimen de otorgamiento y uso de las Unidades Funcionales toda actuación deberá ceñirse a lo dispuesto en el **Punto IV – Régimen de otorgamiento y uso de las Unidades** (arts. 12º a 24º), de la Ordenanza N° 4263/17.

**Artículo 7º :** Los titulares que deseen radicar un emprendimiento comercial en las “**UNIDADES DEL PASEO GASTRONÓMICO**” deberán presentar ante la Mesa General de Entradas una “**SOLICITUD DE ASIGNACIÓN DE UNIDAD**” con la totalidad de los requisitos que se hallan consignados en la misma y que responden a lo dispuesto mediante **Decreto N° 1127/17**.

**Artículo 8º :** Cumplida la presentación a que da lugar el artículo anterior, circunstancia que se acreditará mediante el cumplimiento de los requisitos requeridos por **Decreto 1127/17**, o el que en el futuro lo reemplace, la Autoridad de Aplicación solicitará la intervención de las dependencias y/u organismos municipales competentes para la emisión del informe técnico correspondiente, remitiendo tales actuaciones para la intervención a la Asesoría Letrada Municipal, quien se expedirá respecto del cumplimiento del Apartado A) del citado Decreto. Una vez hecho esto, se

girarán las actuaciones a los fines de la consideración conjunta, de las Subdirecciones de Obras Públicas y de Obras Particulares, quienes se expedirán respecto del cumplimiento del Apartado B).

**Artículo 9º** : Cumplimentados los recaudos a que da lugar el artículo anterior, con los aptos técnicos correspondientes de las áreas intervinientes, se someterán las actuaciones referenciadas a la consideración de la **Comisión de Evaluación** (art. 16º Ordenanza N° 4263/17) cuyo resultado deberá ser elevado por la Autoridad de Aplicación a la consideración del Departamento Ejecutivo Municipal, quien luego de actuar conforme lo indica el art.16 y 17 de la Ordenanza N° 4263/17, podrá autorizar la suscripción del Contrato de Locación según modelo del Anexo III de la Ordenanza N° 4263/17.

Asimismo, previo a la firma del Contrato de Locación, el interesado deberá constituir la garantía a que da lugar la CLAUSULA DECIMA del mencionado instrumento, la que podrá ser bajo la forma de Garantía Propietaria o de Seguro de caución de garantía de alquileres, así como acreditar la contratación de los seguros a que se refiere los puntos 1) y 2) del **inciso o)** del Artículo **31** del presente Reglamento. El incumplimiento de este requisito en tiempo y forma dará derecho a la Municipalidad de Ensenada a exigir una suma resarcitoria, equivalente al canon previsto por el tiempo de demora, fijándosele al interesado un plazo perentorio para la regularización de la situación.

A partir de los 30 días de suscripción del Contrato de Locación, comenzará a devengarse los cánones y/o pagos que correspondan y así se hallen estipulados en las normativas municipales vigentes, entendiéndose que el bien ha sido recibido de conformidad por el permisionario y para el destino autorizado. A través de la Autoridad de Aplicación se confeccionará inventario y estado de los bienes recibidos.

**Artículo 10º** : A los fines de selección y en cumplimiento del objeto tendiente a la radicación de la diversidad de ofertas que componen el rubro gastronómico, la **Comisión de Evaluación** deberá seleccionar las presentaciones realizadas por los particulares, empresas o sociedades, agrupándolas en rubros propios de la actividad. Seguidamente se procederá a categorizar cada propuesta según el rubro de la explotación a emprender, categorizándolas según la escala del 1 al 10, entendiéndose a quien obtenga el 1 como la más favorable, y la 10 como la menos favorable. Así se procederá con cada uno de los rubros gastronómicos que fueran agrupados según las presentaciones receptadas. Una vez analizada la totalidad de las propuestas presentadas y categorizadas, se comenzará preadjudicando a la propuesta que para un mismo rubro gastronómico obtenga el 1 y así sucesivamente hasta completar la totalidad de los rubros según presentaciones receptadas. Posteriormente y agotados los rubros gastronómicos en la primera vuelta, se procederá a preadjudicar a quien haya obtenido el 2 del primer rubro, y luego el 2 del segundo rubro y así sucesivamente hasta completar la totalidad de las Unidades constructivas que conforman el Paseo Gastronómico. La citada Comisión tratará de respetar las asignaciones de Unidades requeridas por los interesados, pero será decisión de la misma el decidir la propuesta a radicar en una Unidad funcional cuando exista más de una propuesta para una misma Unidad. Cuando se diera el supuesto que una propuesta, con posterioridad a su preadjudicación, hubiera quedado sin efecto por decisión del interesado, al desistir en su radicación, o bien, por no cumplimiento de aspectos procedimentales y/o requisitos que las reglamentaciones vigentes establezcan para su cumplimiento, se deberá proceder a preadjudicar a quien perteneciendo al mismo rubro de la propuesta desistida, continúe en la nomina de preadjudicatarios en el orden siguiente en la consideración de adjudicación. De todo lo resuelto la Comisión de Evaluación, deberá confeccionar acta donde conste las presentaciones, la selección de rubros, el encuadramiento de cada propuesta en un rubro determinado, y las calificaciones obtenidas en el orden de prelación del 1 al 10 en cada rubro de selección, debiendo incorporar copia de la misma en cada uno de los expedientes individuales iniciados por los particulares.

**Artículo 11º** : El plazo que tendrán el/los titular/es de emprendimientos a instalarse en las **“UNIDADES DEL PASEO GASTRONOMICO”** será de **sesenta (60) días corridos, a partir de**

**la suscripción del Contrato de Locación**, tiempo en el cual el titular del emprendimiento deberá tener aprobadas las distintas intervenciones que solicite realizar sobre el bien locado y que en mayor amplitud se encuentran contenidas en el artículo 13º y concordantes del presente. Asimismo deberán tener iniciadas y/o concluidas las habilitaciones y/o autorizaciones que, en el marco de la Legislación vigente Nacional, Provincial y/o Municipal sean necesarias y que regulen la actividad comercial a radicar en la citada Unidad. Dicho término podrá ampliarse, a petición del interesado, y cuando se ameriten situaciones que a juicio de la Autoridad de Aplicación lo justifiquen.

### **III - Características constructivas generales**

**Artículo 12º:** Las edificaciones que se integran y denominan como “**UNIDADES DEL PASEO GASTRONOMICO**” se entregarán a los fines de la explotación de la actividad propuesta por cada uno de los que resulten adjudicatarios con las construcciones, servicios e instalaciones que se detallan en los Anexos I y II de la Ordenanza N° 4263/17, por tanto cada uno de ellos se obligan a respetar, mantener y cumplimentar todas y cada una de las características constructivas que comprenden el proyecto. Asimismo y como resultantes de la actividad a desarrollar por cada uno de ellos y en los casos en que sobre las mismas deseen realizar modificaciones, sean estas constructivas o de funcionalidad, así como de instalaciones complementarias, en todos los casos deberá contar con la aprobación por escrito de la Autoridad de Aplicación.

**Artículo 13º :** En relación con las actividades a desarrollar por los adjudicatarios de las “**UNIDADES DEL PASEO GASTRONOMICO**” y respecto de las instalaciones complementarias los mismos respetarán las siguientes características generales que involucran tanto a dichas Unidades como al espacio público que conforma la Rambla Municipal, a saber:

- a) Queda terminantemente prohibida la ejecución de revestimientos sobre los pisos de la Rambla o la colocación de instalaciones transitorias o permanentes tipo plataformas o deck.
- b) **Pisos y cielorrasos interiores** de las “**UNIDADES DEL PASEO GASTRONOMICO**”: Cuando un adjudicatario requiera realizar sobre los mismos una modificación, deberá realizar una presentación por escrito ante la autoridad de aplicación, describiendo los materiales a utilizar y solamente podrá ejecutarlos mediante aprobación escrita de esta.
- c) En las **superficies interiores o exteriores** que conforman las “**UNIDADES DEL PASEO GASTRONOMICO**” y cuya terminación constructiva se encuentre con ladrillo visto no se permitirá el pintado de las mismas que impliquen un cambio en su vista y apariencia. Particularmente, respecto de la fachada, quedando a criterio de la Municipalidad cualquier tipo de futura intervención en la misma, ya sea estructural o de acabado superficial y terminantemente prohibido este tipo de intervención por parte de los concesionarios sin la previa aprobación de las áreas municipales correspondientes.
- d) **Aberturas:** Queda prohibido el pintado total o parcial de las carpinterías de las “**UNIDADES DEL PASEO GASTRONOMICO**”, únicamente se permitirá la adhesión de vinilo ploteado en los paños vidriados. En caso de instalación de elementos de oscurecimiento, como cortinas o parasoles de cualquier tipo, deberán instalarse únicamente en el interior de los locales. El agregado de algún tipo de elemento de seguridad para las mismas deberá ser previamente aprobado por el Municipio.
- e) **Cartelería Publicitaria:** A los fines de su correcta interpretación denominase de esta forma a cualquier cartel comercial que contenga el nombre comercial y/o el rubro y/ o los servicios que ofrece un comercio determinado. Permitiéndose a los adjudicatarios la instalación de los elementos necesarios de acuerdo al diseño de su imagen corporativa, procurando no afectar la armonía general del paseo para lo cual, deberá ser aprobada previamente cualquier tipo de intervención por la Autoridad de Aplicación. A tales fines deberá tenerse en cuenta los siguientes lineamientos generales y características particulares de los mismos:

## **e.1. - Consideraciones generales**

**e.1.1.** No se permitirá la colocación de carteles fuera de la línea de las Unidades y dentro del espacio público de la Rambla.

**e.1.2.** Los propietarios de los comercios deberán prever que la instalación de cartelería publicitaria se realice en cumplimiento de las especificaciones del punto e.2 y e.3 del presente y deberá considerarse expresamente los aspectos de seguridad de las personas (adecuada sustentación, instalación eléctrica reglamentaria, iluminación que no encandile, etc).

**e.1.3.** Los propietarios serán responsables de su instalación y mantenimiento tanto por el sentido estético, como en cuanto a la seguridad constructiva y de sostén; debiendo, cuando sus características así lo ameriten, ser incluidos expresamente en la póliza de seguro a que da lugar el punto 1) del inciso p) del artículo 31) del presente.

**e.1.4.** No se permitirá la fijación de ningún tipo de cartelería en árboles, canteros, bancos ni en columnas de alumbrado público de la Rambla.

**e.1.5.** Cuando sus dimensiones y/o características constructivas así lo ameriten se deberá presentar ante la autoridad de aplicación una solicitud adjuntando croquis con las características del cartel que se pretende instalar especificando: a) dimensiones b) Tipo de material c) Estructura de soporte. Pudiendo ejecutar su instalación una vez aprobado mediante nota.

**e.1.6.** En caso de detectarse la instalación de algún tipo de cartel en el espacio de la Rambla, que no cumpla con lo establecido en la presente norma, la Municipalidad intimará al propietario para que retire el mismo en un plazo de 2 días hábiles a partir de la notificación.

**e.2. - CARACTERÍSTICAS DE LOS CARTELES** - Los mismos podrán ser de algunos de los tipos que a continuación de enumeran:

**e.2.1. Simple:** sin iluminación.

**e.2.2. Iluminado:** con luces externas que apuntan al frente del cartel.

**e.2.3. Luminoso:** la luz emana desde el interior.

**e.2.4. Animado:** cartelería que por efecto de luces o articulación de partes da la sensación de movimiento.

**e.2.5. Electrónico:** emite, capta y reproduce mensajes mediante circuitos electrónicos.

## **e.3. - SU UBICACIÓN EN LAS FACHADAS:**

**e.3.1."Franja inferior"-** Se sugiere, la instalación de carteles a ras de los muros de la fachada ya que los mismos contarán con luz rasante desde piso o bien perpendiculares al mismo, tipo Banderolas luminosas, banderolas de lona con uno o dos soportes, banderolas de chapa o de madera. La saliente de las mismas se ejecutará por sobre los dos (2.00) metros desde el nivel de piso terminado de la Rambla y no superará un voladizo de un (1.00) metro. Cualquier tipo de modificación o propuesta se realizará previa autorización municipal.

**e.3.2. "Franja superior o de remate":** Se sugiere la adopción de cartelería paralela adosada a la piel de ladrillo, simples, luminosos o iluminados, electrónicos o animados y una saliente o espesor no superior a veinte (20) centímetros. El espacio para anuncios en cartel plano serán de una altura máxima de sesenta (60) centímetros a partir de los tres metros

(3.00) metros del nivel de piso terminado de la Rambla, formando de este modo una faja horizontal perfectamente definida a lo largo de todos los frentes en que se sitúen los mismos.

**e.3.3.** En el caso de utilización de **letras corpóreas sobre el ladrillo**, al producir las mismas menos "invasión del plano visual" de las fachadas, su diseño y ubicación se dejará a criterio de los concesionarios previa aprobación del Municipio.

- f) **Toldos.** Defínase al mismo a los fines de su interpretación como una cubierta no transitable, fija, móvil o rebatible construida con material flexible.

#### **f. 1. - Consideraciones generales**

**f.1.1.** Se podrán colocar toldos rebatibles desde la línea de fachadas hacia la Rambla, de estructura fija o con aletas móviles. Cualquier parte de su estructura y sus brazos de extensión no podrán distar del piso de la vereda menos de dos metros cuarenta (2,40) centímetros y su vuelo no podrá alcanzar más de dos metros cincuenta (2,50) centímetros de la arista de la fachada. Los toldos podrán llegar hasta dos metros veinte (2,20) centímetros de altura del nivel de la vereda. La cubierta de los mismos deberá ser de tela o lona vinílica o similar, las que serán tratadas con ignífugos. La publicidad se realizara en la falda del mismo. Se sugiere la utilización de tela en color **negro**, pero quedará a criterio de los concesionarios la utilización de otros tonos o estampados previa autorización del Municipio.

**f. 1. 2. -** Queda prohibida la utilización de toldos con parantes verticales instalados sobre el piso de la Rambla.

#### **f . 2 . - Ubicación del soporte.**

**f . 2 . 1 . - Frontal:** Paralelo a la línea de edificación.

**f . 2 . 2 . - Saliente:** Perpendicular a la vereda.

- g)** Quedan prohibidas las construcciones fijas tipo marquesinas en el espacio de la rambla municipal.
- h)** En el espacio público constituido por la Rambla Municipal que se destine a cada adjudicatario de **“UNIDADES DEL PASEO GASTRONOMICO”** como complementario de la actividad a desarrollar por los mismos se permitirá la colocación transitoria de mesas y sillas, así como sombrillas, de manera que los mismos no afectaren la seguridad de las personas ni dificulten el tránsito peatonal en la Rambla. El espacio que cada Unidad podrá ocupar deberá ser determinado por la Autoridad de Aplicación y en concomitancia con la Subdirección de Obras Públicas.
- i)** Se permitirá la ampliación de la instalación eléctrica interna en cada una de las Unidades, la que deberán ser presentada ante la Autoridad de Aplicación y esta dar intervención a la Subdirección de Obras Públicas para su aprobación. Dicha presentación deberá llevar la firma por un responsable matriculado y contener los planos eléctricos de la ampliación a realizar. Se ejecutará solamente con la aprobación por escrito del área interviniente.
- j)** La ubicación de los picos de gas en la planta de las Unidades es genérica y de acuerdo a la propuesta de anteproyecto, quedando a criterio de los concesionarios la remoción, ampliación o reubicación de los mismos, por tanto se autorizará las mismas, para lo cual los arrendatarios deberán presentar tales cambios ante la autoridad de aplicación y esta dar intervención a la Subdirección de Obras Públicas para su aprobación. Dicha presentación deberá llevar la firma de un responsable matriculado y contener los planos de la red interna

que contengan su remoción, ampliación o reubicación según se trate. Se ejecutará solamente con la aprobación por escrito del área interviniente. Se deja expresamente aclarado que queda terminantemente prohibido alterar las instalaciones vecinas o los espacios comunes y el Gabinete de Medidores.

- k) Los locales contarán con instalación de desagües del sistema primario y secundario hasta los puntos del plano de anteproyecto, incluyendo Piletas de piso abierta, Bocas de acceso, Cámaras de Inspección y rejillas, sin instalación de ningún tipo de artefacto, quedando a criterio de los concesionarios la reubicación, ampliación o reducción de la misma según las necesidades de su distribución interna. A tales fines los arrendatarios deberán presentar tales cambios ante la autoridad de aplicación y esta dar intervención a la Subdirección de Obras Públicas para su aprobación. Se deberá presentar cuando la intervención así lo amerite, los planos que contengan las modificaciones respectivas. No se admitirán modificaciones cuando las mismas se interpreten perjudiquen el correcto funcionamiento de la Red de desagüe general. Se ejecutará solamente con la aprobación por escrito del área interviniente.

**Artículo 14°:** Los titulares de Unidades Funcionales como consecuencia de un contrato de locación suscripto con la Municipalidad de Ensenada deberán centralizar el ingreso/egreso de mercancías, de residuos domiciliarios, así como del personal que desarrolle tareas en los mismos a través del pasillo que a tales fines se dispondrá sobre la parte trasera de los mismos, el que contará con un corredor de aproximadamente 1,50 mts de ancho, con puertas de accesos desde la vía pública hacia las unidades mediante portero eléctrico.

**Artículo 15°:** Los arrendatarios de Unidades tienen la obligación de mantener los pasillos detallados en el artículo anterior, en buenas condiciones de aspecto e higiene, así como evitar que se conviertan en un lugar de molestia o peligro para los linderos o transeúntes. No se permitirá el depósito de escombros o basuras en el interior de las Unidades, el pasillo trasero de ingreso/egreso de mercaderías, ni en el espacio común. Se podrán almacenar mercadería propia de cada Unidad dejando libre un espacio de un (1) metro, tal que permita la libre circulación por el mismo por parte de todos los usuarios.

**Artículo 16°:** Cada arrendatario deberá mantener a su exclusivo costo la seguridad constructiva y el buen aspecto permanente de sus unidades, cuidando sus propias áreas parquizadas y la prolijidad exterior de los edificios e instalaciones. Los arrendatarios de Unidades deberán efectuar su correspondiente mantenimiento, debiendo en todos los casos acatar las indicaciones que formule la autoridad de Aplicación.

**Artículo 17°:** Cada titular o arrendatario se obliga a efectuar de inmediato en su establecimiento las reparaciones cuya omisión pudiera representar daños o inconvenientes a las superficies arrendadas o a bienes y servicios comunes, siendo responsable por los daños y perjuicios que ocasione el incumplimiento de esta obligación. Cualquier reforma o ampliación, interior o exterior, que pudiera afectar partes de uso común deberá someterse a la aprobación de la Autoridad de Aplicación del presente y contar, previo a la ejecución de obras, con autorización expresa de la misma.

**Artículo 18° :** Cada arrendatario en particular y con el acuerdo general de la totalidad de de los arrendatarios de las distintas unidades que integran el Paseo Gastronómico, se obligan a mantener la limpieza y aseo de los espacios comunes que conforman el espacio público denominado Rambla Municipal.

**Artículo 19° :** Será a cargo de cada titular en el ámbito interno de cada Unidad Funcional contar con las instalaciones adecuadas que garanticen el cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de Higiene y Seguridad en el Trabajo, Ley 19587 y Decreto Reglamentario 351/79, sus modificaciones y concordantes vigentes, así como las Resoluciones y/o Disposiciones en la materia.

#### **IV - Obligaciones para la ejecución de obras**

**Artículo 20º:** La totalidad de las modificaciones constructivas, así como los materiales a utilizar en las mismas, que se realizaren sobre las Unidades del Paseo Gastronómico, deberán ser previamente autorizadas por la Subdirección de Obras Públicas del Departamento Ejecutivo Municipal y ajustarse a las normas y técnicas establecidas en la legislación vigente. El trámite de autorización implica la presentación de la documentación técnica necesaria de las construcciones a realizar, en los plazos y con los requisitos que a tales fines establezca el área técnica respectiva y que se encontrarán ajustadas a la legislación vigente.

**Artículo 21º:** Las mejoras que se realicen sobre aquellas construcciones existentes en Unidades Funcionales asignadas bajo la modalidad de arrendamiento serán a cargo exclusivo del locador, y no tendrán por ello reconocimiento económico alguno, entendiéndose que dichas mejoras y/o obras de embellecimiento son como consecuencia directa de una mejora en la prestación del servicio a brindar por el titular de la misma.

Asimismo dichas obras, instalaciones y mejoras que se ejecuten en la edificación arrendada y que tengan carácter permanente quedarán incorporadas como accesión de dominio a favor de la Municipalidad de Ensenada una vez finalizado el plazo de vigencia de la ocupación acordada.

El arrendatario no tendrá derecho a reclamar indemnización o resarcimiento alguno por gastos y/o inversiones que hubiere realizado, cualquiera sea su naturaleza.

**Artículo 22º :** Los titulares en su condición de arrendatario deberán, para la ejecución de obras aprobadas, cumplimentar las exigencias que a los efectos establezcan las normativas particulares y generales para la mismas, sean estas nacionales, provinciales y/o municipales, así como las que por vía reglamentaria disponga la autoridad de aplicación para su cumplimiento en su ámbito interno.

#### **V - Carácter de los bienes y servicios**

**Artículo 22º:** La autorización para la prestación y mantenimiento de los servicios, instalaciones y espacios de uso común corresponden a la autoridad de aplicación, así como el contralor y buen funcionamiento de los mismos, debiendo los titulares de Unidades Funcionales bajo cualquiera de las modalidades, acatar las indicaciones que la misma imparta respecto a los mismos.

**Artículo 23º:** Cada titular de emprendimiento deberá tratar previamente sus líquidos a desaguar, instalando dentro de los respectivas Unidades cámaras interceptora de grasas, y/o aquellas que la autoridad de aplicación considere necesarias con el objetivo de evacuar los efluentes a la red cloacal en cumplimiento con las disposiciones vigentes en la materia, para no afectar la cañerías e instalaciones generales.

**Artículo 24º:** Las conexiones internas a los servicios de gas, agua, energía eléctrica, telefónico y de internet, serán a cargo exclusivo de los titulares que en calidad de arrendatarios desarrollen su actividad en el mismo, y sus medidores y/o provisión, según corresponda, deberán gestionarlos ante las empresas responsables del suministro del servicio y cumplimentar sus exigencias y/o normativas.

**Artículo 25º:** Los gastos de consumo de gas, suministro de agua y energía eléctrica y uso de servicio telefónico y/o de Internet, serán a cargo exclusivo de los titulares del servicio, en su condición de arrendatarios de Unidades, y abonados a las empresas responsables del suministro del servicio y/o a quien lo suministre. Serán asimismo a su cargo la instalación y mantenimiento de las conexiones internas de cualquiera de los servicios dentro de sus respectivas Unidades.

**Artículo 26º:** En el caso que así se disponga será obligatorio para los titulares, la colocación de un caudalímetro en el ingreso del suministro de agua potable a cada una de las Unidades y sus



consumos abonados por los mismos. En el caso de la existencia de una sola entrada de suministro de agua a los fines de abastecer a más de un usuario, el resultante de lo arrojado por la medición correspondiente, será distribuido equitativamente entre los titulares a los cuales se les provea el servicio a través de la mencionada conexión, debiendo realizar tales aportes a la Municipalidad de Ensenada con la finalidad de cancelar el pago del mismo al proveedor del servicio. De igual forma se procederá respecto del servicio de tratamiento y disposición de líquidos cloacales

**Artículo 27°** : La titulares de Unidades serán responsables por la recolección interna de los residuos del tipo domiciliarios dentro de las “**UNIDADES DEL PASEO GASTRONÓMICO**”, debiendo cuidar que la eliminación de los mismos no provoque efectos secundarios perniciosos.

## **VI - Derechos y obligaciones de los arrendatarios**

**Artículo 28°**: Cada arrendatario ejercerá plenos derechos sobre las Unidades que ocupe legalmente y sobre sus bienes y servicios privados, de acuerdo a lo que dispongan las normas en vigencia, sean estas nacionales, provinciales o municipales, las condiciones impuestas en el momento del arrendamiento, las restricciones al uso que le comprenden y el presente reglamento.

**Artículo 29°**: El arrendatario de cada unidad podrá también hacer uso de las áreas y bienes considerados comunes conforme a su destino, con las limitaciones que para el caso establezcan las normativas vigentes, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás.

**Artículo 30°**: Queda prohibido a cada arrendatario de Unidad:

- a) Destinarlo a usos distintos a los establecidos en la Ordenanza N° 4263/17, el contrato de locación y en el presente reglamento. Podrá cambiarse el objeto de la actividad, siempre que la misma siga siendo de carácter similar para lo cual deberá previamente solicitar autorización a la Autoridad de Aplicación del presente.
- b) Ejercer actividades que comprometan la seguridad del conjunto.

En caso de violación por parte de cualquiera de los ocupantes de las normas mencionadas en este artículo, se aplicará la condición resolutoria expresamente establecida en el contrato de arrendamiento.

**Artículo 31°**: Serán obligaciones de los arrendatarios de emprendimientos radicados en las “**UNIDADES DEL PASEO GASTRONÓMICO**” :

- a) Cumplir con las condiciones impuestas en el Contrato de Locación suscripto entre las partes.
- b) Abonar las tasas correspondientes a los servicios objeto de la actividad desarrollada.
- c) Atender a su exclusivo costo el mantenimiento y reparación de sus propias áreas parqueadas, puertas, paredes, techos, revoques, pinturas, instalaciones y demás obras que sean de carácter interno de su respectiva Unidad, sin perjuicio de contribuir en la proporción que le corresponda, cuando esas reparaciones sean sobre bienes comunes o afecten a más de un usuario.
- d) Cumplir con las reglamentaciones de carácter general y particular vigentes, que sean de aplicación a la ocupación y actividad desarrollada, así como el presente reglamento.
- e) Responder por los desperfectos, averías y demás daños que como consecuencia directa o indirecta de las actividades que realiza el permisionario se ocasionen a las instalaciones de las Unidades o a terceros.

- f) Custodiar los bienes y elementos objeto del arriendo, quedando a su cargo la responsabilidad por los deterioros que pudieran sufrir así como los robos o daños causados a ellos.
- g) Comunicar de inmediato cualquier modificación del domicilio constituido. Caso contrario, se mantendrá subsistente, a todos sus efectos, el denunciado originalmente.
- h) Cancelar ante los prestadores las facturaciones provenientes por la utilización de servicios de energía eléctrica, agua corriente, teléfono, gas y/o cualquier otro que utilizare para sus necesidades debiendo proveer e instalar los medidores de consumo de tales servicios y a tramitar su baja una vez extinguido el permiso.
- i) Tomar a su cargo el pago de los impuestos, tasas, gravámenes, contribuciones especiales y todo otro tributo Nacional, Provincial o Municipal establecidos para la actividad que desarrolle el permisionario o respecto de las instalaciones y bienes de su pertenencia.
- j) Respetar las normas vigentes sobre ruidos, humos, olores y efluentes líquidos, gaseosos y sólidos, o las que se dicten posteriormente.
- k) No operar en la Unidad Locada con otras mercaderías y/o elementos que los autorizados.
- l) Cumplimentar las medidas de seguridad y de contaminación ambiental, conforme a las disposiciones y normativas nacionales, provinciales y/o municipales vigentes.
- m) No ocupar mayor superficie que la concedida, ni ampliar, modificar o reparar las obras y/o instalaciones autorizadas o cambiar el destino de la Unidad sin previa autorización, reservándose la Autoridad de Aplicación la potestad de acordarlo o denegarlo.
- n) Cumplir, dentro de los plazos acordados y con arreglo a lo establecido en esta norma, con las presentaciones referida a las obras civiles, instalaciones y elementos de cualquier naturaleza a ejecutar o a introducir en la Unidad o espacio objeto del permiso.
- o) Contratar un seguro (sin franquicia), a satisfacción de la Autoridad de Aplicación, que ampare:
  - 1) Los riegos de incendio, daños y/o destrucción total o parcial por cualquier motivo, incluso por hechos fortuitos o de fuerza mayor, debiendo endosarse las pólizas respectivas a favor de la Municipalidad de Ensenada, por la suma que se determinará en cada caso.
  - 2) La responsabilidad civil, cubriendo los daños y perjuicios que puedan ocasionarse a personas, inmuebles, muebles y/o semovientes de la Municipalidad de Ensenada y/o terceros, que se encuentren dentro del lugar ocupado y/o a sus áreas linderas que puedan verse afectadas a raíz de accidentes o siniestros producidos por hechos cometidos por sus dependientes, vehículos o cosas de que se sirve para el desarrollo de las actividades permitidas.
  - 3) Por Accidentes de Trabajo de su personal, en caso de corresponder, cualquiera fuere su jerarquía, por los riesgos de muerte, incapacidad parcial o total, conforme a las disposiciones contenidas en la Ley de Accidentes de trabajo o la que la remplace.

## **VII - Solicitud de baja de la actividad**

**Artículo 32º** : En cualquier momento de la ejecución del contrato suscripto entre las partes el titular de una Unidad podrá solicitar a la Municipalidad de Ensenada su cancelación a los fines de dar de baja a la actividad desarrollada en la unidad locada. A tales fines deberá realizarlo mediante presentación escrita ingresando la misma mediante la Mesa General de Entradas, acompañando

un libre deuda extendido por la Secretaría de Hacienda de la Municipalidad de Ensenada por los conceptos de arrendamiento y de tasas que resulten aplicables a la actividad desarrollada en las instalaciones objeto de la locación. El vínculo contractual se resolverá mediante la suscripción de un Acuerdo de rescisión de Contrato entre las partes.

### **VIII - Cambio de destino de la actividad**

**Artículo 33°** : Se admitirá modificación de la actividad gastronómica objeto del arriendo de la Unidad Locada cuando haya transcurrido un período de un año o más a partir de la firma del contrato de Locación. Para autorizar dicho cambio deberá contar con autorización previa de la Municipalidad de Ensenada y gestionarlo mediante la intervención de la Autoridad de Aplicación, la que deberá evaluar si la nueva actividad a desarrollar implica una modificación según la categoría de la actividad habilitada para su desarrollo en la citada unidad, en caso de ser factible se deberá gestionar una nueva habilitación indicándole a través del área competente los requisitos que deberá cumplimentar a tales fines.

### **IX - Transferencia de la Unidad Locada**

**Artículo 34°**: Se admitirá la transferencia de la Unidad Locada cuando haya transcurrido un período de un año o más a partir de la firma del contrato de Locación. Para ejecutar dicha transferencia deberá contar con autorización previa de la Municipalidad de Ensenada y gestionarlo mediante la intervención de la Autoridad de Aplicación.

**Artículo 35°** : Como resultado de dicha transferencia quienes resulten nuevos titulares de las “**Unidades del Paseo Gastronómico**”, cualquiera sea su forma de adquisición, tendrán los mismos derechos y obligaciones que los transmitentes, cualesquiera sean las cláusulas convenidas o condiciones impuestas entre las partes que hubieran originado la transferencia de dicha titularidad, debiéndose expresamente hacer constar el conocimiento y conformidad por parte del adquirente de las condiciones establecidas por la Ordenanza N° 4263/17, sus modificatorias, los actos administrativos que la Municipalidad de Ensenada dicte para su cumplimiento por los mismos y el presente reglamento.

**Artículo 36°** : A los fines de gestionar una Transferencia de Unidad tanto el titular de la unidad como su adquirente deberán :

#### **1 - El Titular que transfiere**

- a) Presentar una nota ante la Mesa General de Entradas donde solicite la transferencia de la Unidad Locada, indicando si el nuevo titular dará continuidad a la actividad gastronómica adjudicada o bien será modificada; así como información sobre el nombre o razón social del adquirente, domicilio legal y teléfono de contacto.
- b) Adjuntar a dicha nota un libre deuda extendido por la Secretaría de Hacienda Municipal por los conceptos de arrendamiento y de tasas que resulten aplicables a la actividad desarrollada en las instalaciones objeto de la locación.
- c) Poner en conocimiento del adquirente lo dispuesto por la Ordenanza N° 4263/17, el presente reglamento y demás normativas que regulen el funcionamiento del mismo, sobre los que bajo ningún concepto podrá alegar desconocimiento de sus exigencias.

#### **2 - El Adquirente.**

- a) Si se optare por una continuidad de la actividad gastronómica desarrollada por el titular de la Adjudicación, deberá cumplimentar el Apartado A) del Decreto N° 1127/17.

- b) Si optare por un cambio de la actividad gastronómica y ello conlleva modificación alguna sobre aspectos constructivos, instalaciones y/o de algunos de los supuestos del artículo 13º) y concordantes se deberá dar cumplimiento a la totalidad de los requisitos establecidos por el Decreto N° 1127/17.

**Artículo 37º :** Cumplimentados a satisfacción de la autoridad de Aplicación los requisitos a que da lugar el artículo anterior, se deberá proceder de acuerdo a lo prescripto en el **Punto II - Régimen de otorgamiento y uso de las Unidades Funcionales** del presente Reglamento. Una vez suscripto el nuevo vínculo contractual se deberá realizar las gestiones tendientes a la regularización de la habilitación comercial para su transferencia y/o nueva habilitación de la Unidad a favor del nuevo adjudicatario.

## **X - Incumplimientos y Sanciones**

### **I - Sanciones**

**Artículo 38º:** El permisionario podrá ser pasible de las siguientes sanciones: Apercibimiento, Multa, y Caducidad.

Las sanciones deberán ser proporcionales a la gravedad de las infracciones cometidas y serán razonablemente incrementadas en los casos de reincidencia.

Las infracciones y/o incumplimientos cometidas por los titulares de Unidades Funcionales bajo cualquier título al presente régimen, dará lugar a la imposición de las siguientes sanciones:

- a) Por la falta de pago de dos (2) meses consecutivos del valor de la Locación, las establecidas en las Cláusulas respectivas del Contrato de Locación.
- b) Por incumplimiento grave del cronograma de ejecución y/o monto de las inversiones comprometidas, establecidos en el artículo 15 de la Ordenanza N° 4263/17, una multa equivalente de hasta Cinco (5) veces el valor mensual de la locación estipulada en la CLAUSULA TERCERA del Contrato de Locación. Se considerará grave el incumplimiento cuando se constate una demora superior a tres (3) meses en la culminación de las etapas a que el arrendatario se compromete a realizar en la Unidad.
- c) Por transgresión a alguno de los supuestos del artículo 13 del presente Reglamento, se hará pasible de una multa de hasta Cinco (5) veces el valor mensual de la locación estipulada en la cláusula Tercera del Contrato de Locación. Adicionalmente y en los casos que así correspondan, el arrendatario deberá, a su cargo, restituir a su condición original la modificación introducida como consecuencia de su intervención.
- d) Por el incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 24º de la Ordenanza N° 4263/17 se hará pasible de una multa de hasta tres (3) veces el valor mensual de la locación estipulada en la cláusula Tercera del Contrato de Locación.
- e) Por el incumplimiento del deber de información previa a efectos de su aprobación, al que hace referencia el ARTÍCULO 45º del presente Reglamento, el equivalente a tres (3) veces el valor mensual de la locación estipulada en la cláusula Tercera del Contrato de Locación.
- f) Por todo otro incumplimiento a las normas del presente, multa que se calculará en base a múltiplos de mensualidades de valores de arrendamiento aplicables a su unidad, siendo la mínima equivalente a una mensualidad y la máxima a cincuenta. El monto de la multa se graduará conforme a la gravedad de la falta.

**Artículo 39º:** Las sanciones serán impuestas por la Municipalidad de Ensenada, a requerimiento de la Autoridad de Aplicación :

1. En los casos de los incisos a) y d) del Artículo anterior, directamente, sin necesidad de interpelación alguna, bastando el simple transcurso de los plazos pactados para la constitución en mora del Locatario o Propietario;

2. En los casos de los incisos b), c) y e) del Artículo anterior, conforme el siguiente procedimiento:
- I) Se labrará Acta circunstanciada del incumplimiento verificado;
  - II) Se dará traslado de la misma al Locatario o Propietario por el término de diez (10) días para que efectúe su descargo y ofrezca las pruebas que considere pertinentes;
  - III) Presentados los descargos y, en su caso, producida la prueba fundada o vencido el plazo para hacerlo, la Autoridad de Aplicación propiciará el dictado de resolución fundada, absolviendo o sancionando al titular o arrendatario;
  - IV) Si correspondiere, la resolución que se dicte fijará un plazo perentorio para que el Locatario o propietario subsane el incumplimiento, teniendo en cuenta las circunstancias y la legislación vigente aplicable;
  - V) En caso de reincidencia, la Autoridad de Aplicación podrá elevar las sanciones hasta el quintuplo de la impuesta en primer término.

## **II - Caducidad**

**Artículo 40°:** Independientemente de la aplicación de las sanciones dispuestas, Municipalidad de Ensenada, podrá disponer la CADUCIDAD de la locación y/o la autorización para el desarrollo del proyecto presentado, según se trate, por:

- 1) El abandono total o parcial durante el término de treinta (30) días corridos, del espacio acordado o de la explotación o por el retiro de elementos y/o instalaciones imprescindibles para el acabado funcionamiento del establecimiento;
- 2) La falta del pago en término de dos (2) cánones consecutivos y demás sumas a que esté obligado el arrendatario;
- 3) La falta de cumplimiento oportuno de la presentación de la documentación técnica en caso de haberse comprometido la realización de obras, instalaciones o mejoras;
- 4) El incumplimiento del cronograma y/o montos de las inversiones comprometidas;
- 5) La transferencia, cesión del permiso sin el previo consentimiento de la Autoridad de Aplicación,
- 6) Incumplimiento del deber de información a que se refiere el artículo 45°,

**Artículo 41°:** Toda restitución del inmueble, cualquiera fuera la causa, deberá ser libre de toda ocupación y en perfecto estado de conservación.

## **III - Incumplimientos**

**Artículo 42°:** La Autoridad de Aplicación deberá informar bimestralmente sobre la marcha de los Proyectos al Departamento Ejecutivo a efectos de resolver las situaciones de incumplimiento que se plantearan en cualquiera de los plazos fijados.

**Artículo 43°:** El incumplimiento por parte de los arrendatarios dará lugar al reclamo judicial de lo adeudado por parte de la Autoridad de Aplicación, previa intimación fehaciente al obligado por cinco días a los fines de la constitución en mora. La certificación de deuda emitida por la Autoridad de Aplicación del presente revestirá el carácter de título ejecutivo.

## **XII - Disposiciones generales**

**Artículo 44°:** El carácter de arrendatario de una Unidad Funcional, cualquiera sea su condición legal, importa el conocimiento y aceptación del presente Reglamento como así también la obligación de someter toda cuestión judicial o extrajudicial derivada de este instrumento a la jurisdicción de los tribunales competentes del Departamento Judicial La Plata, con exclusión de cualquier otra que pudiera corresponder, incluso al Fuero Federal. El presente deberá ponerse en conocimiento del propietario o arrendatario en oportunidad de suscribirse los Contratos de Locación y/o Compraventa según corresponda.

**Artículo 45º**: Todo cambio o alteración que se produzca en la razón social del arrendatario en su condición de titular de un proyecto en desarrollo o en funcionamiento, que implique variación en su estructura jurídica, motivados por actos de transformación, fusión y/o escisión conforme a las disposiciones que emanan de la Ley de Sociedades Comerciales, deberá ser comunicada a la Autoridad de Aplicación con el fin de que esta autorice la continuidad de su funcionamiento en las mismas condiciones y/o modifique las establecidas originalmente.

El incumplimiento de esta obligación podrá dar lugar a la caducidad a su condición de arrendatario de la Unidad Funcional.

Las modificaciones que dentro de la estructura legal de la sociedad comercial puedan devenir como consecuencia de cambios de socios, directores o administradores sociales o venta del paquete mayoritario de acciones, serán puestas en conocimiento de la Autoridad de aplicación a los efectos de su reconocimiento. En todos los casos, las mismas deberán satisfacer los recaudos prescriptos en la Ley de Sociedades Comerciales y demás disposiciones conexas que reglan el funcionamiento de éstas.

**Artículo 46º**: Los titulares de Unidades Funcionales se obligan a permitir el ingreso de personas que, en representación de organismos públicos nacionales, provinciales y municipales, debieren realizar tareas de inspección y/o contralor en el interior de cada una de las unidades.

**Artículo 47º**: En cualquier caso, el titular de la Unidad será el único responsable de los actos y transgresiones que cometa el personal y todo tercero contratado por él, afectados a la explotación comercial objeto del contrato de locación, sin perjuicio de las acciones o reclamos que puedan demandar o interponer terceros interesados

**Artículo 48º**: Cualquier modificación del presente reglamento deberá sancionarse mediante normativa de similar carácter a la presente.