



## ENSENADA,

### VISTO:

Que mediante la Ordenanza N° 4107/14, promulgada por Decreto N° 1129/14, se aprueba a los fines de su ejecución el proyecto denominado “**Rambla Municipal**”, que elevara el Departamento Ejecutivo a tales fines;

### CONSIDERANDO:

Que adicionalmente en la citada norma se autorizara al Departamento Ejecutivo, mediante la intervención de la Secretaría de Obras Públicas, a la confección del Pliego de Bases y Condiciones que contenga Memoria Técnica, Especificaciones Generales, Cláusulas legales generales y particulares, computo y presupuesto y planos de la obra a realizar, según proyecto definido, tendiente al llamado a Licitación Pública y selección de la empresa encargada de su construcción;

Que en tal sentido el Departamento Ejecutivo mediante Decreto N° 787/15 ha formulado el pertinente llamado a Licitación Pública la que se identifica como Licitación Pública N° 06/15, actuaciones que tramitaran bajo expediente 4033- 87576/15;

Que como consecuencia del citado llamado y mediante Decreto N° 998/15 se procediera a adjudicar la obra al oferente que resultara adjudicatario de la misma;

Que dicha obra aún se encuentra en etapa constructiva en cumplimiento de los plazos y especificaciones resultantes de su adjudicación, evidenciando un avance importante en su desarrollo;

Que el desarrollo propuesto se ajusta a los destinos de usos contemplados en las ordenanzas que regulan el conjunto de actividades y construcciones permitidas, y que contribuirán a través de su desarrollo incorporar un nuevo espacio de infraestructura para el aporte urbanístico y ampliación del centro comercial de la Ciudad;

Que corresponde el establecimiento de los marcos regulatorios funcionales que permitan el desarrollo de las actividades objeto de su erección, estipulando, entre otros conceptos, los de administración y funcionamiento, el régimen de otorgamiento y uso de las unidades constructivas que se crean como consecuencia de la ejecución del proyecto, así como las obligaciones que deberán cumplimentar los arrendatarios, teniendo como marco de actuación y referencia las así dispuestas en la Ley 6769 y modificatorias (Orgánica de las Municipalidades) y la Ley 9533 de Régimen de los Inmuebles del Dominio Municipal y Provincial ;

### POR ELLO:

El **Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Ensenada** eleva a consideración del Cuerpo el presente proyecto de

## ORDENANZA

### I.- Identificación y Denominación

**Artículo 1º:** La presente tiene por objeto el establecimiento de normativas que regulen y administren el funcionamiento del conjunto de unidades constructivas, y como consecuencia de ello, el espacio público 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.

**Artículo 2º:** A los fines de su identificación denominése al sector delimitado por cada una de las unidades constructivas sobre la denominada “**RAMBLA MUNICIPAL**” como “**UNIDADES DEL**

**PASEO GASTRONOMICO**", las que tendrán como destino el desarrollo de un conjunto de actividades comerciales vinculadas con el rubro gastronómico exclusivamente.

## **II.- Administración y Funcionamiento**

**Artículo 3º:** El Departamento Ejecutivo designará el área que estará a cargo del funcionamiento y administración del conjunto de unidades constructivas que en adelante se denominarán **"UNIDADES DEL PASEO GASTRONOMICO"** y como consecuencia de ello el sector de espacio público que se destine como complementario de la actividad a desarrollarse en cada una de ellas y que componen el sector delimitado por la **"RAMBLA MUNICIPAL"** la que se constituirá como Autoridad de Aplicación de la presente.

**Artículo 4º** Serán objetivos generales de la Autoridad de Aplicación, la Dirección, Administración y Ejecución de las tareas conducentes para el desarrollo del sector afectado por artículo 1º, con destino a la administración del espacio público, la radicación de emprendimientos comerciales del rubro objeto de su desarrollo, así como la fiscalización y cumplimiento de las condiciones que regulen el funcionamiento del paseo en general y del conjunto de las **"UNIDADES DEL PASEO GASTRONOMICO"** en particular.

**Artículo 5º:** Sin perjuicio de los que por vía reglamentaria establezca el Departamento Ejecutivo, serán objetivos particulares del área:

- a) Ejercer la administración y la custodia del patrimonio, y celebrar los actos que por vía reglamentaria se le deleguen, conforme a la legislación vigente, y dentro de su objeto y funciones, efectuando todas las acciones necesarias tendientes a lograr eficiencia, operatividad y competitividad.
- b) Desarrollar en forma efectiva las tareas de control de los servicios y obras que se ejecuten, articulando la participación de áreas o sectores de la administración municipal que por incumbencia de la materia le corresponda.
- c) Evaluar técnica y económicamente los proyectos que presenten los particulares y/o empresas interesadas en radicarse en las Unidades del Paseo Gastronómico y elevarlos al Departamento Ejecutivo para su aprobación.
- d) Facilitar la instalación de los emprendimientos que quieran radicarse en el mismo.
- e) Efectivizar las tareas a los fines de confeccionar los planos de mensura y división de cada una de las Unidades del Paseo Gastronómico para la escrituración del bien a favor de la Municipalidad de Ensenada.
- f) Ejercer los derechos de concedente, locador o de cualquier otro carácter de las explotaciones mencionadas de acuerdo a lo normado en la Ley Orgánica de las Municipalidades.
- g) Coordinar con las áreas competentes la fiscalización y control del cumplimiento de las normativas vigentes en materia de su incumbencia y denunciar todos los actos y conductas que configuren infracción a la legislación nacional, provincial o municipal aplicable.
- h) Proponer el dictado de las disposiciones y reglamentaciones necesarias para su funcionamiento y particularmente las normas de uso, edificación, instalaciones y demás necesarias para el cumplimiento de los fines de la presente.
- i) Preservar los bienes y elementos que integran el patrimonio objeto de sus misiones y funciones.

- j) Propiciar la adquisición y contratación de los bienes y servicios necesarios para la efectiva prestación de los servicios a su cargo de acuerdo con la reglamentación vigente.
- k) Llevar actualizado un registro de adjudicatarios de Unidades del Paseo gastronómico.
- l) Desarrollar toda actividad relacionada con su objeto y funciones, que no se encuentre expresamente prohibida en la legislación vigente.

**Artículo 6º:** Por vía reglamentaria a la presente Ordenanza, el Departamento Ejecutivo establecerá el Reglamento de Funcionamiento y Administración de las “**UNIDADES DEL PASEO GASTRONOMICO**”, y sus espacios complementarios que deberán ser cumplimentados por los adjudicatarios de las citadas unidades.

### **III.- Carácter de los bienes y servicios**

**Artículo 7º:** Apruébase los planos parciales de distribución de “**UNIDADES DEL PASEO GASTRONOMICO**” que se acompañan como **Anexo I** a la presente, los que se encuentran ajustados a lo dispuesto en la Ordenanza N° 4107/14, autorizándose asimismo a la realización de las modificaciones sobre las mismas que el Departamento Ejecutivo crea necesarias y oportunas a los fines de ajustarlas a su desarrollo definitivo y necesidades funcionales de los adjudicatarios. Asimismo y como **Anexo II** de la presente se acompañan y forma parte integrante de la presente el conjunto de instalaciones con que serán entregadas cada una de las Unidades que componen el citado paseo.

**Artículo 8º :** El Departamento Ejecutivo deberá realizar las acciones conducentes a la mensura de subdivisión definitiva gestionando la aprobación de los planos de subdivisión bajo el régimen de la Ley 13.512, de propiedad horizontal, asegurando el cumplimiento del artículo 6º del Decreto 2489/63 con sus modificatorias y disposiciones complementarias.

**Artículo 9º:** Constituyen bienes del Dominio Público Municipal los espacios comunes al uso y goce general del público, las obras de ordenamiento urbano que conforman el paseo que se constituyen en la Rambla Municipal, así como aquellas obras de servicios de que se sirvan los adjudicatarios para el desarrollo de su actividad. El Departamento Ejecutivo deberá prever en la confección del Reglamento de Administración y funcionamiento la forma en que los adjudicatarios se servirán de las mismas para el desarrollo de su actividad, así como su mantenimiento, operación y efectiva prestación acorde a las necesidades particulares y generales de usos de las mismas.

**Artículo 10º:** Pertencerán al dominio privado de la Municipalidad de Ensenada, destinados al uso y goce por parte de los arrendatarios de unidades del paseo gastronómico, las superficies que les sean adjudicadas a los distintos usuarios con mas los espacios complementarios del área común que se destinen al desarrollo de la actividad gastronómica adjudicada.

**Artículo 11º:** En los casos de resultar necesarios como consecuencia de los distintos reglamentos de servicios de las empresas prestatarias de servicios públicos determínese que las redes de servicios públicos internos, sean estos de energía eléctrica, telefónicos, gas, agua, etc., en los casos que así se convengan, pertenecerán a las prestatarias del modo que dispongan sus reglamentos de servicio.

### **IV.- Régimen de otorgamiento y uso de las Unidades**

**Artículo 12º:** El Departamento Ejecutivo otorgará en arrendamiento las “**UNIDADES DEL PASEO GASTRONOMICO**” con la edificación y el equipamiento existente en cada una de ellas, a los particulares, empresas o sociedades interesadas en su radicación, en las condiciones que se

establecen en la presente Ordenanza, con el objeto fundamental de favorecer la radicación de actividades comerciales del rubro gastronómico exclusivamente.

**Artículo 13º:** En todos los casos los arrendamientos que se celebren sobre las “**UNIDADES DEL PASEO GASTRONOMICO**” para la instalación de emprendimientos, la operatoria deberá ser individualizada y autorizada en forma expresa por el Departamento Ejecutivo, de acuerdo a las pautas que para los casos establezca la presente Ordenanza, la Ley Orgánica de las Municipalidades y/o la legislación específica en la materia.

**Artículo 14º:** El Departamento Ejecutivo, a través de la autoridad de aplicación deberá dar a publicidad la convocatoria a la presentación de oferentes para la adjudicación de las “**UNIDADES DEL PASEO GASTRONOMICO**”, la que se realizara por espacio de dos (2) días en un diario de la jurisdicción. Adicionalmente, se deberá incorporar un link en el sitio oficial de la Municipalidad de Ensenada, con la publicación antes señalada, mas los instrumentos legales que regulen su forma de adjudicación y funcionamiento, así como los requisitos que deberán ser presentados por los particulares, empresas o sociedades para la consideración de su propuesta.

**Artículo 15º:** Los interesados en radicarse en las “**UNIDADES DEL PASEO GASTRONOMICO**” deberán presentar ante la Autoridad de Aplicación una solicitud de radicación con identificación clara y expresa del Proyecto a desarrollar, la actividad gastronómica a emprender y las obras o mejoras a ejecutar, en caso de corresponder, con indicación de los plazos para la realización de las mismas debiendo cumplimentar los plazos, requisitos y documentación que el Departamento Ejecutivo Municipal por vía reglamentaria a la presente establezca.

**Artículo 16º:** Crease la Comisión de Evaluación de las presentaciones que formulen los particulares o empresas para la adjudicación de “**UNIDADES DEL PASEO GASTRONOMICO**”, la que tendrá como finalidad la evaluación de las presentaciones y la recomendación de la adjudicación de la Unidad, debiendo priorizar en el análisis de cada una de ellas las de aquellos oferentes con residencia efectiva en el Distrito de Ensenada, debiendo, en todos los casos tenerse presente a los fines de su recomendación, además del antes enunciado, entre otros, la diversidad de la oferta de rubros de que se compone la actividad gastronómica, priorizando la amplitud y variedad de actividades, experiencias de explotación de rubros similares, antecedentes, inversiones y referencias bancarias y comerciales, etc. A los fines de su integración estará conformada por: un representante designado por la Secretaría de Gobierno, un representante designado por la Secretaría de Obras Públicas, un representante designado por la Secretaría de Hacienda y Producción, un representante designado por el Honorable Concejo Deliberante y un representante designado por la Cámara de Comercio e Industria de Ensenada.

**Artículo 17º :** Cuando se diera el supuesto que a criterio de la Comisión de Evaluación a que da lugar el artículo anterior, dos propuestas de las presentadas por los oferentes para un mismo rubro de actividad gastronómica, obtuvieran igual consideración respecto de su adjudicación, se deberá optar por aquel que acredite tener residencia en el Distrito de Ensenada.

**Artículo 18º:** Una vez cumplimentados los requisitos reglamentarios por parte de los interesados, y con la intervención de la Comisión de Evaluación, previo informe a la Autoridad de Aplicación, se elevará al Intendente Municipal, quien tendrá la facultad de aprobación o rechazo del Proyecto, pudiendo solicitar el asesoramiento que considere conveniente a las áreas internas de la Municipalidad, así como a los organismos que crea pertinentes.

**Artículo 19º:** Los contratos de arrendamiento serán formalizados por el Departamento Ejecutivo Municipal en las condiciones establecidas en la legislación correspondiente. Se tomarán como modelo el que como **Anexo III – Modelo de Contrato de Arrendamiento de Unidad** - se adjunta y se consideran parte integrante de la presente.

**Artículo 20º:** *Establecese como valor mensual del metro cuadrado (m2) para el arrendamiento de Unidades del Paseo Gastronómico los siguientes:*

**a) Zona 1** – Comprendida por las “**UNIDADES DEL PASEO GASTRONOMICO**” identificadas con los Nros 1, 5, 6 y 10.

*Metro cuadrado (m2) construido: \$ 200,00 (Pesos Doscientos)*

**b) Zona 2** – Comprendida por las “**UNIDADES DEL PASEO GASTRONOMICO**” identificadas con los Nros 2, 3, 4, 7, 8 y 9

*Metro cuadrado (m2) construido: \$ 166,00 (Pesos Ciento Sesenta y Seis)*

*El valor de arrendamiento para cada Unidad del Paseo Gastronómico surgirá de multiplicar el valor del metro cuadrado correspondiente a la Unidad de que se trate, según su clasificación como zona 1) o zona 2), por los metros cuadrados de que dispone la Unidad a adjudicar*

*Facúltese al Departamento Ejecutivo para que, a propuesta de la Autoridad de Aplicación, actualice mediante acto administrativo el valor de arrendamiento a los fines de la aplicación de la Cláusula Decimosexta del Modelo de Contrato de Locación que como Anexo III es parte integrante del presente.*

*Cuando se tratare de Unidades Funcionales cuyas construcciones originales fueran mejoradas y se tratare de usuarios distintos a los que realizaran las mismas, se faculta al Departamento Ejecutivo, en caso de considerarlo pertinente, a establecer valores diferenciales a los fijados en el presente, de manera de incorporar tales mejoras a los valores de arrendamiento mensual.*

*Los valores a abonar por cada uno de los adjudicatarios de Unidades del Paseo Gastronómico que utilizaren espacios públicos de la denominada Rambla Municipal, serán los que a tales efectos determine la Ordenanza Fiscal e Impositiva vigente.*

**Artículo 21º:** Los Contratos que suscribiera el Departamento Ejecutivo bajo la modalidad de Arrendamiento no podrán ser superiores a cinco (5) años, pudiendo ser renovado el mismo por períodos dentro del rango aquí establecido.

**Artículo 22º:** La totalidad de las mejoras introducidas en las “**UNIDADES DEL PASEO GASTRONOMICO**”, sean estas sobre superficies construídas y/o instalaciones, que se arriendan como consecuencia de los contratos que se celebren quedarán en poder de la Municipalidad de Ensenada a su finalización. Los arrendatarios, a la finalización de sus respectivos contratos, tendrán prioridad, por sobre otros interesados, para formalizar un nuevo contrato y continuar con el desarrollo de su emprendimiento, en tanto y en cuanto, a juicio del Departamento Ejecutivo, no se hallare comprendido en los incumplimientos establecidos en la presente Ordenanza y los actos administrativos que de tal normativa se desprendan. Dicha prioridad deberá ser concedida, en caso de no estar inmerso en los incumplimientos a que se hace referencia en el presente, y deberá formalizarse mediante presentación por escrito del interesado manifestando tal intención, por ante la Mesa General de Entradas de la Municipalidad de Ensenada.

Autorízase al Departamento Ejecutivo a analizar y acordar la extensión de los plazos a que da lugar artículo 21, incluyendo los contratos ya celebrados, cuando así lo requiriera algún arrendatario, en función de formalizar un proyecto de inversión para el que necesitare una extensión de los mismos a los fines de su viabilización.

**Artículo 23º:** Quienes resultaren adjudicatarios de “**UNIDADES DEL PASEO GASTRONOMICO**” bajo la modalidad de arrendamiento, cuando el Departamento Ejecutivo disponga la venta de la Unidad adjudicada, tendrán prioridad, a igualdad de ofertas, por sobre otros oferentes, para la adquisición a título de propietario de la misma, debiendo cumplimentarse los requisitos formales que oportunamente se establezcan mediante la intervención del Honorable Concejo Deliberante.

**Artículo 24º:** Las parcelas que conforman las “**UNIDADES DEL PASEO GASTRONOMICO**” solo podrán ser utilizadas para el destino previsto en la presente ordenanza. Todo cambio de rubro, a partir de su radicación deberá ser autorizado por la autoridad de aplicación.

### **V.- Fondos**

**Artículo 25º:** El Departamento Ejecutivo a través de la Contaduría Municipal conformará la apertura de Programa bajo la esfera del área que se designe para administración y funcionamiento con la denominación de “**PASEO GASTRONOMICO**”, la que se conformará con los fondos provenientes de los arrendamientos de dichas unidades, cargas comunes a los usuarios, si los hubiere, servicios que se presten, los asignados por el presupuesto de cada ejercicio, así como otros aportes que se resolviera realizar para el mismo, en donde se contabilizarán la totalidad de los ingresos y egresos.

### **VI.- Obligaciones de los Arrendatarios**

**Artículo 26º:** Las actividades comerciales que radiquen su actividad en las “**UNIDADES DEL PASEO GASTRONOMICO**” quedan obligadas a cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Suministrar los informes que se le requieran sobre la actividad desarrollada.
- b) Facilitar las verificaciones a solicitud de la autoridad municipal.
- c) Cumplimentar las normas Municipales, Provinciales y Nacionales en materia de habilitación comercial de sus superficies, así como higiénicas y sanitarias vigentes vinculadas con el manejo, expendio y fabricación de alimentos para consumo público.
- d) Tributar de conformidad con las prescripciones emanadas de la Ordenanza Fiscal e Impositiva vigente y la presente ordenanza.
- e) Presentación de Declaraciones juradas, en la forma y los plazos que el Departamento Ejecutivo determine.
- f) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones impositivas de carácter municipal, provincial y nacional.
- g) Los gastos de consumo de gas, suministro de agua, energía eléctrica, servicio telefónico y de internet, serán a cargo exclusivo de los titulares que en calidad de arrendatarios desarrollen su actividad en el mismo y se hallen abonados a las empresas responsables del suministro del servicio.
- h) El alta y la baja de cada uno de los servicios que contrate en forma particular para el desarrollo de su actividad.
- i) Asumirán el compromiso de dar prioridad de empleo a vecinos con residencia efectiva en el partido de Ensenada
- j) Someter su funcionamiento al cumplimiento de la presente Ordenanza y el Reglamento de Funcionamiento y Administración que la Municipalidad de Ensenada dicte para su aplicación en el sector objeto de la presente.

**Artículo 27º :** Las personas físicas o jurídicas que radiquen actividad gastronómica en el ámbito del denominado Paseo Gastronómico se encontrarán eximidos del Cien por ciento (100%) de los derechos de construcción exceptuando el pago de sellados por las obras constructivas que se realicen en el ámbito interno de los mismos para su puesta en funcionamiento, así como del Visado Previo y Final. Eximiendo del pago de estos conceptos a las construcciones que se realicen para el desarrollo de los distintos emprendimientos quedando obligado igualmente a la presentación de la documentación técnica de obra correspondiente.

### **IX.- Incumplimientos**

**Artículo 28º:** El incumplimiento a cualquiera de los requisitos y/o condiciones establecidas en la presente Ordenanza dará lugar a la caducidad de los contratos suscriptos para el desarrollo de la actividad acordada en las **“UNIDADES DEL PASEO GASTRONOMICO”**.

**Artículo 29º:** Serán aplicables a los emprendimientos comerciales radicados en las distintas **“UNIDADES DEL PASEO GASTRONOMICO”** las normativas de carácter general vigentes sean estas de origen nacional, provincial o municipal y constituyan una obligación de cumplimiento por parte de los titulares en las materias que regulen la actividad a desarrollar por los mismos y que sean objeto de contralor y exigencia de los municipios. Su trasgresión y/o falta de cumplimiento podrá dar lugar a la caducidad de los contratos, así como a las faltas que según su temática se encuentren tipificadas por las normativas de carácter general y/o particular aplicables a cada caso.

**Artículo 30º :** De forma.

### **ORDENANZA Nº 4263/17**

**Firmado: Gerardo PRESTE. Secretario del HCD. Luis BLASETTI. Presidente del HCD.**