



ENTE ADMINISTRADOR PUERTO SANTA FE

Ley Provincial N° 11.011

CONVENIO MARCO MASTER PLAN SERVICIOS Y TRANSFERENCIA DE USO DE ESPACIOS PORTUARIOS

CONVENIO MARCO MASTERPLAN

Aprobado por Reunión de Consejo Directivo

19 de Agosto de 2005



Acta 283

Índice

INDICE

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES	7
CARACTERÍSTICAS DEL CONVENIO MARCO MASTER PLAN.....	7
I.1.1 <i>Ámbito de aplicación Subjetivo - Espacial:</i>	7
I.1.2 <i>Ámbito de aplicación Objetivo:</i>	7
PUERTO - CONCEPTO.....	7
AUTORIDAD PORTUARIA LOCAL.....	8
I.1.3 <i>Ámbito de Actuación del Ente Administrador Puerto Santa Fe</i>	8
I.1.4 <i>Facultad reglamentaria:</i>	8
AUTORIDAD POLICIAL PORTUARIA:.....	8
ESTRUCTURA PORTUARIA - CONCEPTO:	8
DOMICILIO:	9
LUGAR Y PLAZO PARA EL PAGO:	9
FORMA DEL PAGO:.....	9
I.1.5 <i>Pagos Parciales:</i>	9
I.1.6 <i>Cheques:</i>	9
FALTA DE PAGO EN TÉRMINO. INTERESES. MORA AUTOMÁTICA:	10
REFACTURACIÓN DE GASTOS POR CUENTA DEL USUARIO:	10
DIVERGENCIAS O CUESTIONAMIENTO RESPECTO A LA DEUDA - REPETICIÓN DE PAGO.....	11
RETRIBUCIÓN POR SERVICIOS NO PREVISTOS:	11
MONEDA DE PAGO. RENEGOCIACIÓN DE LOS CÁNONES:	11
OPERACIONES CON MERCADERÍAS PELIGROSAS O INFLAMABLES:	12
PERMANENCIA DE VEHÍCULOS Y ELEMENTOS EN ZONAS OPERATIVAS	12
EXCEPCIONES:	13
CAPÍTULO II EL USO DE LOS ESPEJOS DE AGUA.....	14
ESPEJOS DE AGUA PARA USO RECREATIVO:	14
ESPACIO DE USO COMÚN:.....	14
POLICÍA DE LA NAVEGACIÓN:.....	14
LA HABILITACIÓN DE AMARRAS, MUELLES O SIMILARES.....	14
REGLAMENTACIÓN:	14
CAPÍTULO III IMPUESTOS, TASAS, PROVISION DE AGUA Y ENERGIA ELECTRICA, ETC.....	15
IMPUESTOS Y TASAS.....	15
RESPONSABILIDAD DE LOS MISMOS	15
COMPROBANTES DE PAGOS:.....	15
CAPÍTULO IV TRANSFERENCIA DE USO DE ESPACIOS	16
DENOMINACIONES :	16
GENERALIDADES:	16

Índice

IV.1.1	Para Usos Portuarios:	16
IV.1.2	Para Usos No Portuarios:	16
TRANSFERENCIA DE LAS AUTORIZACIONES Y / O CONTRATOS:		17
RENEGOCIACIÓN DEL CANON:.....		17
DESTINO DEL INMUEBLE, CESACIÓN EN EL USO O EXPLOTACIÓN, PROHIBICIÓN DE TRANSFERIR:		18
EXPLOTACIÓN DIRECTA POR EL USUARIO:.....		18
SUBCONTRATACIONES		18
IV.1.3	Obligaciones de los USUARIOS, en caso de Sub-ocupación:.....	18
IV.1.4	Obligaciones de los Subocupantes:	19
CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO O PERMISO		19
CAMBIOS DE LA ESTRUCTURA JURÍDICA DE LA RAZÓN SOCIAL :		19
CAMBIOS DE SOCIOS, DIRECTORES O ADMINISTRADORES SOCIALES. VENTA DEL PAQUETE MAYORITARIO DE ACCIONES :.....		19
INSPECCIÓN DEL INMUEBLE :		20
ESTADO DEL INMUEBLE:		20
IV.1.5	Inventario:.....	20
IV.1.6	Reparaciones, conservación	20
DAÑOS SUFRIDOS POR LOS BIENES INTRODUCIDOS EN EL INMUEBLE:		21
CIRCULACIÓN VEHICULAR Y PEATONAL.....		21
ESPACIOS USO COMÚN.		21
IV.1.7	Definiciones.....	21
Espacio de uso particular:		21
Espacios de uso común:.....		22
IV.1.8	Utilización.	22
IV.1.9	Desarrollo y Mantenimiento.	22
IV.1.10	Circulación Peatonal y Vehicular.....	22
Previsión de estacionamiento:		22
TRABAJOS DE MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA.....		23
ESTÁNDARES MÍNIMOS DE SEGURIDAD Y AMBIENTALES.....		23
FUERZA MAYOR		24
OTRAS OBLIGACIONES QUE CORRESPONDEN A LOS USUARIOS:.....		24
INTRODUCCIÓN DE MEJORAS:		25
IV.1.11	Características edilicias de las mejoras.	26
IV.1.12	Introducción de mejoras con desmantelamiento de bienes del puerto:	26
IV.1.13	Garantía Especial por Ejecución de Obras:.....	26
IV.1.14	Importes:	27
IV.1.15	Forma de constitución de la garantía:.....	27
IV.1.16	Trámite Técnico Administrativo para la Introducción de mejoras:	27
IV.1.17	Desistimiento.....	27
IV.1.18	Vencimiento del Plazo de Obras	27
IV.1.19	Control De Obras.....	28
RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO :		28
FALTA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE :		28

Índice

VENCIMIENTO DE LOS PLAZOS:	29
AMOJONAMIENTO DEL TERRENO :	29
RESERVAS DE ESPACIOS:	29
IV.1.20 Viabilidad de la Reserva.	30
IV.1.21 Duración. Caducidad.	30
IV.1.22 Valor del Canon de Reserva.	30
IV.1.23 Reintegro del Canon de Reserva.....	30
GARANTÍA DE LAS TRANSFERENCIAS DE USO DE ESPACIOS:.....	30
COSTAS Y HONORARIOS:	32
REQUISITOS Y DATOS NECESARIOS PARA EL OTORGAMIENTO DE UN CONTRATO, AUTORIZACIÓN Y / O PERMISO:	33
IV.1.24 1.- Personas físicas, sociedades irregulares o de hecho o en formación:	33
IV.1.25 2.- Sociedades legalmente constituidas :	33
IV.1.26 3.- Asociaciones civiles :	34
INSTRUMENTACIÓN DEL CONTRATO :	34
GASTOS ADMINISTRATIVOS:.....	34
SEGUROS. COBERTURA:	34
IV.1.27 Incendio y riesgos afines :.....	34
IV.1.28 Responsabilidad civil hacia terceros :	35
IV.1.29 De accidentes de trabajo :	35
EL PAGO DE LOS SEGUROS. CONSTANCIA:	35
IV.1.30 Falta de pago de los seguros:	35
IV.1.31 Consecuencias. Facultad del ENTE:	35
FALTA DE PAGO DE LA PÓLIZA DE CAUCIÓN:.....	36
NOTIFICACIONES AL ASEGURADOR	36
REPOSICIÓN DE LAS PÓLIZAS:	36
EJECUCIÓN PARCIAL	37
FIDEICOMISO.....	37
CAPÍTULO V LOCACIONES	38
OTORGAMIENTO:	38
SUBCONTRATACIONES:	38
MONEDA DE PAGO:	38
RENEGOCIACIONES DEL CANON:	38
CAPÍTULO VI PERMISO O AUTORIZACIÓN DE USO PRECARIO.....	39
OTORGAMIENTO:	39
ACTIVIDAD Y TENENCIA:	39
MONEDA DE PAGO:	39
RENEGOCIACIONES DEL CANON:	39
SUBOCUPACIONES:.....	40
INTRODUCCIÓN DE MEJORAS POR EL PERMISIONARIO	40
VI.1.1 Plazo de Amortización:	40
VI.1.2 Rescate:	40

Índice

VI.1.3	<i>Arbitraje de Equidad</i>	41
VI.1.4	<i>Caducidad</i>	41
TARIFA. BONIFICACIÓN:		41
FECHA DE INICIACIÓN DE LOS PAGOS:		41
ACTA DE TENENCIA		41
FALTA DE PAGO -INHABILITACIÓN DE INSTALACIONES -COBRO POR VÍA JUDICIAL -DESALOJO.....		42
REVOCACIÓN Y EXIGIBILIDAD DE PAGO POR INHABILITACIÓN O FALTA DE USO:		42
CAPÍTULO VII	CONCESIONES	43
OTORGAMIENTO:		43
ACTIVIDAD Y TENENCIA:		43
MONEDA DE PAGO:		43
RENEGOCIACIONES DEL CANON:		43
CAPÍTULO VIII	ANEXOS	44

Capítulo I

Disposiciones Generales

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Características del Convenio Marco Master Plan.

El Convenio Marco Master Plan –CMMP- es un acuerdo de carácter general realizado por el Consejo Directivo del Ente Administrador Puerto Santa Fe –EAPSF- tendiente a reglamentar de manera genérica las relaciones comunes existentes entre los USUARIOS y el ENTE en el marco del MASTER PLAN.

I.1.1 Ámbito de aplicación Subjetivo - Espacial:

Es de aplicación obligatoria para todos las PARTES O SUJETOS INVOLUCRADOS, USUARIOS, INVERSORES o SIMPLES TENEDORES de bienes ubicados dentro de las zonas afectadas al MASTER PLAN y conforme la Ordenanza Municipal 11.069/04 del Puerto Santa Fe, plano que se acompaña como ANEXO VII., salvo que el Consejo Directivo del EAPSF expresamente y de manera fundada dicte excepción al respecto.

I.1.2 Ámbito de aplicación Objetivo:

El presente CMMP es de aplicación y suscripción obligatoria para la realización de cualquier tipo de contrato o autorización a realizarse sobre los terrenos ubicados dentro de las zonificaciones identificadas *ut supra*; formando parte integrante de los contratos y / o permisos respectivos.

Puerto - Concepto

Comprende el ámbito definido en el Art. 2º de la Ley nº 24.093 que establece : “Denominase puertos a los ámbitos acuáticos y terrestres naturales o artificiales e instalaciones fijas aptos para las maniobras de fondeo, atraque y desatraque y permanencia de buques o artefactos navales para efectuar operaciones de transferencia de cargas entre los medios de transportes acuático y terrestre o embarque y desembarque de pasajeros, y demás servicios que puedan ser prestados a los buques o artefactos navales, pasajeros y cargas. Quedan comprendidas dentro del régimen de esta Ley, las plataformas fijas o flotantes para alijo o completamiento de cargas”.

Capítulo I

Disposiciones Generales

Autoridad Portuaria Local.

El Ente Administrador Puerto Santa Fe –EAPSF-, es un ENTE PÚBLICO NO ESTATAL que inviste la calidad de AUTORIDAD PORTUARIA LOCAL, conforme la Ley 24.093, su decreto reglamentario; la Ley 11.011 su decreto reglamentario y el Decreto 3144/93 que aprueba su estatuto.

I.1.3 Ámbito de Actuación del Ente Administrador Puerto Santa Fe

A los fines del cumplimiento de su objeto y funciones, el ENTE tiene jurisdicción en el ámbito terrestre, cuyo dominio, por Ley nº 24.093, el ESTADO NACIONAL transfirió a la PROVINCIA DE SANTA FE y en el acuático, las superficies delimitadas por muelles y riberas, de acuerdo con el siguiente detalle: a) DARSENA I; b) DARSENA II; c) CANAL DERIVACION NORTE; d) CANAL DERIVACION SUR; e) ZONA DE MANIOBRAS; f) CANAL DE ACCESO, INCLUYENDO TRAMO EXTERIOR HASTA KILOMETRO 586 (art. 2º Estatuto Orgánico Ente Administrador Puerto Santa Fe).

I.1.4 Facultad reglamentaria:

A los fines de ejercer sus funciones como Autoridad Portuaria Local el EAPSF, sobre la base de la letra y espíritu del Master Plan, la normativa urbana vigente y el presente Convenio Marco Master Plan, desarrollará los reglamentos necesarios a fin de propender la convivencia de los distintos usos a desarrollar en el Puerto Santa Fe. Misma facultad que ejercerá en los temas que en el presente se especifiquen.

Autoridad Policial Portuaria:

Conforme la Ley 18.398, 18.711 y concordantes la Prefectura Naval Argentina – PNA- es la fuerza por la cual se ejerce el servicio de policía de Seguridad de la Navegación y policía de seguridad con carácter exclusivo y excluyente en los puertos sometidos a jurisdicción nacional.

Estructura Portuaria - Concepto:

Comprende a todas las instalaciones u obras que se encuentren ubicadas sobre y por debajo de los niveles terrestres y acuáticos, dentro del ámbito de actuación del Ente.

Capítulo I

Disposiciones Generales

Domicilio:

El Ente Administrador Puerto Santa Fe tiene domicilio a todos los efectos legales, en la Cabecera Dársena I del Puerto de Santa Fe.

Lugar y Plazo para el Pago:

El lugar de pago de lo adeudado al Ente Administrador, es su domicilio, en el horario de atención al público que éste tenga establecido, conforme la reglamentación vigente.

En aquellos casos en que no se haya establecido un plazo específico para el pago de las tasas y tarifas, para quienes estén autorizados por el Ente Administrador a operar a plazo, este será de 7 días corridos a contar desde la fecha de la facturación.

Para todas las deudas, si el día en que vence el plazo de pago fuera feriado, el mismo deberá ser efectuado el primer día hábil siguiente al del vencimiento.

La no remisión de las facturas correspondientes, por parte del Ente Administrador, no exime a los usuarios de la obligación de abonar en término las mismas.

Forma del Pago:

I.1.5 Pagos Parciales:

Los pagos parciales, siempre serán tenidos como realizados a cuenta de mayor cantidad y serán imputados, primero, a los intereses devengados y con posterioridad a los restantes conceptos; así, el saldo deudor de capital y accesorios, seguirá generando intereses hasta su total cancelación.

La aceptación de pagos parciales, no importa la renuncia de los derechos que le corresponden al **EAPSF** a fin de resolver el contrato, por los incumplimientos del **OBLIGADO**, ni eximen al deudor del pago de lo adeudado.

I.1.6 Cheques:

Salvo imposición legal o acuerdo expreso de partes, los pagos deberán ser hechos en efectivo, es voluntad exclusiva del Consejo Directivo del EAPSF aceptar, o no, en concepto de pago cheques de cualquier tipo.

Capítulo I

Disposiciones Generales

Si ello se hiciera, los mismos no podrán superar los 15 días de la fecha de vencimiento de la obligación que se pretende saldar y deberán contener los intereses pactados como compensatorios hasta la fecha de pago establecida en el cheque, más tres días para la acreditación si fuere de la plaza local, y 6 días en caso contrario.

Falta de pago en término. Intereses. Mora Automática:

Vencido el plazo de pago de cualquier tipo de obligación dineraria, el deudor incurrirá automáticamente en mora, debiendo pagar, a partir de ese momento, un interés compensatorio por cada día de atraso en el pago, equivalentes a los que cobre el Banco de la Nación Argentina por descubierto en cuenta corriente, sin acuerdo. Así mismo, mensualmente si no se ha saldado la totalidad de la deuda del mes anterior, se le deberá agregar una suma igual al total del interés compensatorio, en concepto de intereses punitivos.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, y sin que ello importe extensión o prórroga del plazo y / o purga de la mora y sus efectos, el deudor moroso podrá ser intimado para que cancele su deuda dentro de un plazo de hasta quince días corridos. Vencido dicho plazo, si no ha pagado lo adeudado, el Ente Administrador dispondrá la inhabilitación notificándolo al deudor en forma fehaciente y demandará el cobro judicial de lo adeudado y el desalojo y / o lanzamiento si fuera procedente, solicitando las medidas cautelares que correspondan.

El Ente podrá negarse a recibir el pago de un período, si quedaren impagos períodos anteriores o intereses, multas, servicios, impuestos u otras obligaciones accesorias. El recibo de pago correspondiente a un período no extinguirá el pago de obligaciones accesorias (multas, intereses, tasas, contribuciones, impuestos, etc.), ni correspondientes a períodos anteriores, ni de cuotas anteriores.

Refacturación de Gastos por Cuenta del Usuario:

Salvo especificación en contrario, los gastos en que incurra el Ente Administrador Puerto de Santa Fe por cuenta del usuario, tales como provisión de agua, provisión de energía eléctrica, etc. serán refacturados con un recargo del diez (10) diez por ciento con un mínimo de DIEZ (\$10) pesos y un máximo de CINCUENTA (50) pesos, en concepto de gastos de administración.

La provisión de estos servicios deberá ser pactada expresamente en el contrato o permiso respectivo.

Capítulo I

Disposiciones Generales

Divergencias o cuestionamiento respecto a la deuda - Repetición de Pago

Las cuestiones que puedan suscitarse por interpretación y / o aplicación de los cuadros tarifarios respectivos, no eximen al usuario de la cancelación en tiempo y forma de las facturas pertinentes, pudiendo el Ente Administrador, a solicitud escrita del usuario, previa a la fecha vencimiento, aceptar el pago de los importes no cuestionados. En caso de verificarse que los cargos formulados originalmente fueran correctos, el usuario abonará la diferencia impaga con los intereses previstos en el presente

Si el reclamo fuera procedente, se procederá a la devolución inmediata de la diferencia abonada de más.

Retribución por Servicios no Previstos:

Las retribuciones por prestación de servicios no previstos, en el Cuerpo Tarifario, serán convenidas en cada caso entre el Ente Administrador y el solicitante.

Moneda de pago. Renegociación de los cánones:

Salvo expresa estipulación en contrario, todos los pagos que se deban realizar al EAPSF deberán ser hechos en pesos, con más IVA. Así mismo, las sumas que se establezcan en el presente, en los contratos que el EAPSF realice y / o en sus Anexos, deben ser entendidas con más IVA, salvo expresa estipulación en contrario.

Salvo expresa estipulación en contrario, los cánones a abonar por las autorizaciones y contrato de uso de espacio serán renegociados periódicamente de la siguiente manera:

- a) 15 días antes del vencimiento de cada semestre, las partes renegociarán el valor del canon , siempre que el USUARIO no posea deudas pendientes al final del mismo.
- b) Si dentro de los 15 días corridos al vencimiento del período, no hubiere acuerdo cualquiera de las partes podrá:
 1. rescindir el contrato , permiso u autorización, sin derecho a indemnización o compensación alguna para ninguna de ellas, debiendo hacer, el USUARIO, entrega de las llaves o del inmueble en el término de 48 horas de vencido el período de negociación, o ;
 2. solicitar la intervención del Tribunal Arbitral designado en el presente para que laude de equidad, sobre el precio del canon, teniendo en cuenta la depreciación monetaria y la variación del dólar estadounidense, desde la fijación de canon hasta el momento del laudo.

Capítulo I

Disposiciones Generales

- c) Si el USUARIO tuviere deudas pendientes, a la fecha de negociación deberá cancelar la totalidad de las mismas antes de entrar en dicho el período. En caso contrario, el EAPSF queda facultado a rescindir el contrato por culpa del USUARIO.

Operaciones con Mercaderías Peligrosas o Inflamables:

Las operaciones que se realicen con mercaderías peligrosas o inflamables, están sujetas al cumplimiento, por parte de los usuarios, de las formalidades y disposiciones vigentes, así como también la adopción de medidas de seguridad en previsión de siniestros o daños a las personas, instalaciones y elementos portuarios o de terceros, asumiendo las responsabilidades emergentes por esas causas.

Como norma general queda prohibido su ingreso a los recintos de almacenaje para carga común, pudiendo hacerlo a los especiales destinados a tal tipo de mercaderías, en las condiciones que se determinen para cada caso y conforme la legislación y reglamentación que rigen la materia. La introducción de mercaderías inflamables o peligrosas sin cumplirse las formalidades y disposiciones previstas para las mismas, hará pasible a los responsables de las multas establecidas para el caso, sin perjuicio de las demás consecuencias que legalmente deban soportar los responsables. Además, el Ente Administrador podrá disponer el traslado de la carga o cualquier medida de seguridad que estime conveniente, con cargo a los responsables por los gastos que ello demande.

Permanencia de Vehículos y elementos en Zonas Operativas

La circulación vehicular dentro de la jurisdicción portuaria se encuentra sometida a la Ley Nacional de Tránsito, siendo la PNA la autoridad de aplicación de la misma. El Consejo Directivo del EAPSF, se encuentra facultado para reglamentar las zonas y demás aspectos relativos al estacionamiento y circulación vehicular en dicha jurisdicción.

Queda prohibida la permanencia de vehículos y elementos en las zonas destinadas a operaciones portuarias, sin la debida autorización del Consejo Directivo del EAPSF.

Todos los vehículos deben respetar las normas dictadas por el Consejo Directivo del EAPSF y / o PNA en materia de tránsito. Si existieren vehículos que obstaculizaren el tránsito u otras operaciones, el Ente Administrador dispondrá su retiro, siendo a cargo del titular los gastos que ocasione tal retiro.

Capítulo I

Disposiciones Generales

Excepciones:

Corresponde al Consejo Directivo del Ente Administrador establecer las excepciones y / o limitaciones correspondientes a la aplicación del presente régimen, conforme las actividades a desarrollar debiendo ser expresamente otorgadas en los permisos, autorizaciones y / o contratos respectivos.

Capítulo II

El Uso de los Espejos de Agua

CAPÍTULO II EL USO DE LOS ESPEJOS DE AGUA.

Espejos de Agua para uso recreativo:

Se consideran habilitados para el uso de embarcaciones de carácter recreativo los espejos de agua identificados en los planos que se adjuntan al presente como Anexo VIII.

Espacio de Uso Común:

Los Espejos de Agua destinados a usos recreativos son considerados como Espacios de Uso Común. Ello, salvo los sectores del Espejo de Agua destinados a amarras o muelles de uso privado.

Policía de la Navegación:

Toda la actividad relativa a la navegación en Puerto se encuentra sujeta a las reglamentaciones vigentes en la materia y controlada por la Prefectura Naval Argentina como Policía de la Navegación.

La Habilitación de amarras, muelles o similares.

A demás de la autorización otorgada por el EAPSF para la construcción de amarras, muelles o instalaciones similares destinadas al auxilio de la navegación, el USUARIO deberá contar con las habilitaciones y aprobaciones técnicas de las Autoridades pertinentes en la materia.

Reglamentación:

El EAPSF en su carácter de Autoridad Portuaria Local, reglamentará la utilización de los Espejos de Agua para fines recreativos.

Capítulo III

Impuestos, tasas, provisión de agua y energía eléctrica, etc.

CAPÍTULO III IMPUESTOS, TASAS, PROVISION DE AGUA Y ENERGIA ELECTRICA, ETC.

Impuestos y tasas.

Todos los impuestos, tasas y contribuciones que graven o gravaren en el futuro los bienes objeto de los PERMISOS, AUTORIZACIONES, Y CONTRATOS de transferencia de usos de espacio que otorgue o cocerte el ENTE, sean estos de orden nacional, provincial o municipal, serán a cargo exclusivo del USUARIO y GARANTES a partir del día de su otorgamiento o suscripción y hasta la restitución de inmueble, de acuerdo a lo dispuesto o pactado. El USUARIO, en oportunidad de pagar el canon o alquiler, deberá entregar al ENTE los recibos de pago de impuestos, tasas o contribuciones que hubieren vencido, acompañados de una fotocopia en la que el ENTE dejará constancia de su pago por éstos.

Responsabilidad de los mismos

Cada USUARIO del Puerto Santa Fe deberá hacerse directamente responsable de la provisión y pago de los servicios de agua, electricidad, etc.

El EAPSF, no presta, ni garantiza la prestación, ni el cobro de tales servicios a USUARIOS y / o los PRESTATARIOS de los mismos

Si quedaran facturaciones impagas a cargo del USUARIO al concluirse el contrato o permiso, por cualquiera de los servicios mencionados y el Ente Administrador resolviera abonarlos, tendrá derecho a reclamar su reintegro por la vía ejecutiva, como si se tratara de una deuda de plazo vencido y exigible. También el USUARIO se obliga al pago de los gastos de desagotes de pozos, si existieren.

Comprobantes de pagos:

No obstante lo anterior, el USUARIO deberá acompañar periódicamente, los comprobantes de pago de los servicios que se le prestaren.

El incumplimiento de las obligaciones precedentes importa la rescisión del contrato o revocación permiso otorgado, por culpa exclusiva del USUARIO

Capítulo IV

Transferencia de Uso de Espacios

CAPÍTULO IV TRANSFERENCIA DE USO DE ESPACIOS

Denominaciones :

A la parte a la que se le transfiera el uso de espacios se le denominará, en estas normas: “USUARIO o CONTRATANTE o INVERSOR indistintamente”; y al Ente Administrador Puerto Santa Fe: “Ente Administrador, EAPSF o ENTE, indistintamente”

Generalidades:

Toda transferencia u otorgamiento de usos de espacio y / o instalaciones que realice el ENTE quedará regida por el presente capítulo.

Las autorizaciones de utilización de espacios, dentro del Ámbito de Aplicación Espacial del Presente- _ Ver art. I.1.1- serán otorgadas por los siguientes mecanismos:

IV.1.1 Para Usos Portuarios:

Por imperio de la Ley 11.011, todo uso portuario deberá ser otorgado mediante “*procedimiento que garanticen la publicidad, libre concurrencia a igualdad de posibilidades*” (sic Art. 8 L. 11.011). Estos procedimientos serán llevados a cabo conforme los reglamentos o Pliegos Generales y Particulares que establezca el Consejo Directivo

IV.1.2 Para Usos No Portuarios:

No será indispensable un procedimiento competitivo de selección del cocontratante, pudiendo el EAPSF otorgar los mismos de las siguientes formas:

- a) Locación
- b) Permiso o Autorización de Uso Oneroso o Gratuito
- c) Concesión.

Capítulo IV

Transferencia de Uso de Espacios

Transferencia de las autorizaciones y / o contratos:

Todas las autorizaciones y / o contratos que otorgue y / o realice el EAPSF son personales e intransferibles, total y / o parcialmente, por cualquier título o causa, extinguiéndose en las condiciones pactadas y con la persona a quienes fueron otorgados; salvo previa resolución expresa y por escrito del Consejo Directivo del EAPSF. Los contratantes no podrán transferir el contrato, de manera total o parcial.

El incumplimiento de esta obligación dará derecho al Ente Administrador a optar por la resolución del contrato.

Renegociación Del Canon:

Todos los cánones que se abonen en virtud de un permiso o contrato otorgado o suscrito por el EAPSF, llevarán implícita la renegociación del mismo en los siguientes términos

- 1) 15 días antes del vencimiento de cada semestre, las partes renegociarán el valor del canon, siempre que el USUARIO no posea deudas pendientes al final del mismo.
- 2) Si dentro de los 15 días corridos al vencimiento del período, no hubiere acuerdo cualquiera de las partes podrá:
 2. a) Extinguir el contrato o permiso, sin derecho a indemnización o compensación alguna para ninguna de ellas, debiendo hacer, el USUARIO, entrega de las llaves en el término de 48 horas de vencido el período de negociación, o ;
 2. b) Solicitar la intervención del Tribunal Arbitral designado en el contrato o permiso para que laude de equidad, sobre el precio del canon, teniendo en cuenta la depreciación monetaria y la variación del dólar estadounidense, desde la fijación de canon hasta el momento del laudo.

Si el USUARIO tuviere deudas pendientes, a la fecha de negociación deberá cancelar la totalidad de las mismas antes de entrar en dicho el período. En caso contrario, el CONSEJO DIRECTIVO DEL EAPSF queda facultado a rescindir el contrato o revocar el permiso por culpa del USUARIO.

Capítulo IV

Transferencia de Uso de Espacios

Destino del inmueble, cesación en el uso o explotación, prohibición de transferir:

El USUARIO no podrá variar el destino asignado al inmueble, ni cesar en el uso total o parcial, ni abandonar la explotación, del mismo, sin la previa autorización expresa y por escrito del EAPSF.

Explotación directa por el USUARIO:

Salvo autorización expresa y por escrito del Consejo Directivo del EAPSF, la explotación comercial del inmueble deberá ser realizada por el USUARIO.

La trasgresión a estas normas será, a criterio del EAPSF, causal de rescisión o revocación.

Subcontrataciones

Salvo en los casos en donde el ENTE hubiese otorgado un PERMISO DE USO, el USUARIO podrá ser autorizado a subcontratar la explotación comercial total o parcial del inmueble, sin que ello implique eximición o limitación de responsabilidad alguna frente al ENTE

En todos los casos la extinción del contrato extendido por el ENTE –LOCACIÓN o CONCESIÓN- importa la extinción del derecho del SUBOCUPANTE a la tenencia del inmueble, debiendo ambos dejar el inmueble libre de ocupación de bienes y / o personas conforme lo dispuesto en el presente.

IV.1.3 Obligaciones de los USUARIOS, en caso de Sub-ocupación:

- 1) No permitir ningún tipo de subocupación, sin la previa suscripción de conformidad del CMMP del Sub-ocupante.
- 2) Agregar en el contrato o permiso de Sub-ocupación el siguiente texto: “ *La suscripción del presente contrato – o permiso- de subocupación importa la aceptación de las partes a lo establecido en el Convenio Marco Master Plan, el cual declaran conocer y aceptar en todas sus partes, incluyendo las cláusulas relativas a la competencia, jurisdicción, astreintes y medidas cautelares; renunciando, así mismo al beneficio de excusión, de apelación y a la competencia Federal, si existiere.*”
- 3) Responder ante el ENTE por el cumplimiento de la totalidad de sus obligaciones, deberes y prohibiciones.

Capítulo IV

Transferencia de Uso de Espacios

IV.1.4 Obligaciones de los Subocupantes:

- 1) En caso de sub-ocupación suscribir de conformidad el CMMP.
- 2) Adecuar su ocupación y uso a los usos autorizados por las normativa urbana vigente, el CMMP y las reglamentaciones que en tal sentido se dicten.
- 3) Sin perjuicio de otras, aquellas contenidas en el artículo IV.18, excepto las del inciso 12 y 15.

Cumplimiento Del Contrato o Permiso

El control del cumplimiento de las obligaciones del USUARIO será ejercido por el ENTE, conforme lo establecido en el presente y demás documentos integrantes del contrato y las regulaciones legales aplicables al efecto.

El USUARIO deberá permitir el control y vigilancia por parte del EAPSF y de todo Organismo Público dentro del ámbito de su competencia.

Cambios de la estructura jurídica de la razón social :

Toda alteración que se produzca, en el seno de la persona jurídica USUARIA o GARANTE DE LA MISMA a raíz de cambios que impliquen variar su personalidad jurídica, motivados por actos de transformación, fusión y/o escisión de su estructura legal, conforme a las disposiciones que emanan de la Ley de Sociedades Comerciales, deberá ser previamente comunicada al Ente Administrador con el fin de que éste autorice la continuidad de la relación contractual existente y/o modifique las condiciones establecidas originalmente.

El incumplimiento de esta obligación o la evidencia de que media una cesión y / o transferencia encubierta, dará derecho al Ente Administrador a optar por la rescisión del contrato o revocación del permiso por culpa del usuario.

Cambios de socios, directores o administradores sociales. Venta del paquete mayoritario de acciones :

Las modificaciones que dentro de la estructura legal de la persona jurídica USUARIA o GARANTE puedan devenir a raíz de alguna de las circunstancias apuntadas en el rubro, serán puestas en conocimiento

Capítulo IV

Transferencia de Uso de Espacios

del Ente Administrador 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. El incumplimiento de esta obligación o la evidencia de que media una cesión encubierta dará derecho al Ente Administrador a optar por la rescisión del contrato o revocación del permiso por culpa del usuario.

Inspección del inmueble :

El USUARIO se compromete a no impedir que el Ente Administrador, por sí o por tercera persona, previo aviso, inspeccione el inmueble a fin de controlar el buen uso y cumplimiento de las obligaciones pactadas. Así mismo el usuario garantiza al EAPSF el ejercicio de ese derecho.

Estado del inmueble:

Salvo estipulación expresa y por escrito en contrario, el EAPSF entrega el inmueble y sus instalaciones en el estado en que se encuentran, libre de ocupación y en perfecto estado de utilización.

IV.1.5 Inventario:

Previo entrega del Inmueble se confeccionará el inventario de los bienes entregados los elementos y accesorios comprendidos en el contrato o permiso y la conformidad del USUARIO respecto a los mismos y su obligación de restituirlos en buen estado de conservación y uso, corriendo a su cargo y por su cuenta todos los gastos necesarios a tal fin. Si correspondiere en el inventario se dejará expresa constancia de los bienes principales y / o accesorios que se encontraren en mal estado.

IV.1.6 Reparaciones, conservación

Serán por cuenta y a cargo del USUARIO los gastos por refacción y / o conservación que fueren necesarias y / u ordenadas por reparticiones públicas competentes, y las multas aplicadas por incumplimiento en la realización de esos trabajos en el término reglamentario.

Si, al momento de la extinción del contrato o permiso, el inmueble no se encuentra en las condiciones pactadas, queda expresamente convenido que el Ente Administrador podrá disponer, sin necesidad de intimación alguna, que se efectúen las reparaciones y se reponga la pintura y todos los artefactos, accesorios y objetos rotos y/o faltantes, por cuenta y orden y a cargo del contratante. Mientras tanto seguirá corriendo el alquiler o canon hasta que el Ente Administrador vuelva a tener la libre disposición

Capítulo IV

Transferencia de Uso de Espacios

del inmueble a su entera conformidad. La necesidad de las reparaciones y pagos, quedará fehacientemente acreditada por el presupuesto y/o factura respectiva.

El Ente Administrador queda facultado para accionar por la vía ejecutiva el reembolso de las sumas invertidas, las que se reajustarán conforme a lo establecido en el apartado, de este capítulo, con más los intereses establecidos en el apartado, también de este capítulo.

Daños sufridos por los bienes introducidos en el inmueble:

El Ente Administrador no tiene la obligación de custodia ni de vigilancia sobre los bienes colocados en el inmueble, y no responderá por daños parciales o totales, que pudieran sufrir los mismos por cualquier causa, aunque sea por vicios del inmueble, culpa de terceros, caso fortuito o fuerza mayor o por el hecho de las cosas. De consiguiente no responderá por daños intencionales o no, explosiones, incendios, robo total o parcial ni por los derivados del mal estado de los bienes ubicados en el inmueble.

Tampoco responderá por los daños que dichos bienes pudieran provocar a terceros o sobre otros bienes de terceros. Todos los riesgos de los bienes son a cargo exclusivo del contratante, quien sin perjuicio de la obligación que contrae, se obliga formalmente a contratar un seguro, a su cargo, contra todo riesgo, el que deberá cubrir los daños y perjuicios que pudieran sufrir los bienes del o los que pudieran ocasionar a terceros o a bienes de terceros.

Circulación Vehicular Y Peatonal

El USUARIO deberá organizar la circulación vehicular y peatonal con la señalización adecuada dentro de su predio y en las entradas y salidas de vehículos. La señalización deberá ser uniforme conforme los estándares aprobados por el EAPSF.

Espacios uso común.

IV.1.7 Definiciones.

Espacio de uso particular:

Son espacios de uso particular, aquellos que afectados al Master Plan, son susceptibles de ser usados con exclusividad por un USUARIO.

Capítulo IV

Transferencia de Uso de Espacios

Espacios de uso común:

Son espacios de uso común todos aquellos que afectados al Master Plan, no son susceptibles de ser usados con exclusividad por un USUARIO, sino que su destino es el uso común, en beneficio directo o indirecto del Master Plan; todo ello, conforme el Master Plan, el Convenio Marco Master Plan y las reglamentaciones que se dicten al respecto.

Se consideran espacios comunes:

- a) las calles interiores del Puerto y sus veredas;
- b) los espacios verdes destinados a tal fin;
- c) Todos aquellos espacios que a tal fin el EAPSF identifique como tales, dentro o fuera de las zonas de uso particular conforme un permiso o contrato.

IV.1.8 Utilización.

La utilización de los espacios comunes deberá ser realizada conforme la reglamentación que al respecto dicte el EAPSF.

IV.1.9 Desarrollo y Mantenimiento.

El desarrollo y mantenimiento de los espacios comunes, fuera de las zonas afectadas a un uso particular estará a cargo del EAPSF, conforme las necesidades que vaya determinando el EAPSF. Aquellos espacios de uso común que se encuentren dentro de una zona afectada a un uso particular, deberán ser desarrollados y mantenidos por el USUARIO titular del uso, conforme los lineamientos acordados con el EAPSF.

Los gastos de desarrollo y mantenimiento de los espacios de uso común serán solventados por el ENTE y prorrateados a los usuarios conforme la reglamentación que dicte el EAPSF y el contrato o permiso particular.

IV.1.10 Circulación Peatonal y Vehicular.

El acceso, la circulación, estadía y estacionamiento de personas y vehículos en los espacios comunes estará regulada por la reglamentación que al respecto dicte el EAPSF, en su carácter de Autoridad Portuaria Local y que aplique la Prefectura Naval Argentina en su carácter de Policía de Seguridad Portuaria.

Previsión de estacionamiento:

Capítulo IV

Transferencia de Uso de Espacios

Salvo expresa estipulación en contrario, la totalidad de los proyectos a desarrollar en las zonas afectadas al Master Plan deberán contener un área de estacionamiento propia para el usuario, sus clientes y proveedores, de acorde a las características de la actividad a desarrollar y a la reglamentación vigente.

Trabajos De Mantenimiento Y Limpieza

El USUARIO queda obligado a conservar la infra y superestructura e instalaciones del predio concesionado en buen estado de conservación y uso. Las tareas de mantenimiento tendrán un nivel tal que, permitan al momento de la terminación de la transferencia de uso de espacio, tener las estructuras en buenas condiciones de funcionamiento.

Queda obligado de igual manera a mantener el predio concesionado en buenas condiciones de higiene, implementando un sistema regular de recolección y disposición de residuos acorde a las normativas reglamentarias dictadas por el ENTE.

Estándares Mínimos De Seguridad Y Ambientales

El USUARIO deberá asumir dentro de sus costos fijos los gastos inherentes a la iluminación, vigilancia y seguridad generales dentro del predio otorgado.

El USUARIO será responsable ante las autoridades competentes por la contaminación ambiental producida por su propia actividad o terceros habilitados, en los espacios terrestre, acuático y aéreo del predio concesionado, debiendo, ante la detección de hechos calificados como posibles infracciones a la normativa vigente, notificar al ENTE y a las autoridades competentes. El USUARIO deberá cumplir y hacer cumplir toda la normativa vigente aplicable en la materia.

El USUARIO, a su vez, deberá cumplir con la legislación vigente respecto del transporte y segregación de cargas peligrosas y deberá contar con planes de contingencia para asumir acciones preventivas e inmediatas en la lucha contra incendios y en cuestiones de seguridad industrial.

Deberá someter, además, a la aprobación previa del ENTE e implementar un Programa de Gestión Ambiental, con el objeto de mantener y mejorar las condiciones ambientales del espacio otorgado, adiestrando a su personal para la solución de contingencias, disponiendo de los equipos necesarios para enfrentar tales situaciones y efectuando el monitoreo de las condiciones del medio y del cumplimiento de las metas ambientales propuestas.

Capítulo IV

Transferencia de Uso de Espacios

Fuerza Mayor

El caso fortuito y/o de fuerza mayor deberá ser fehacientemente denunciado y acreditado por la parte que lo alegue dentro del plazo de cinco (5) días de acaecido o de conocido.

Una vez reconocido formalmente por la otra parte, el caso fortuito y/o de fuerza mayor invocado, tendrá como único efecto, salvo que se prevea de otra forma explícitamente en el presente, la suspensión de los plazos de duración de la transferencia de espacio hasta que el evento haya sido superado, debiendo cada parte soportar sus propios perjuicios.

Otras obligaciones que corresponden a los usuarios:

1 - Cumplir con las reglamentaciones de carácter general y particular, vigente o futuras, que sean de aplicación a la ocupación y actividad desarrollada.

2 - Cumplir con las exigencias especiales que se determinen al formalizarse el contrato.

3 - Responder por los desperfectos, averías y demás daños que como consecuencia directa o indirecta de las actividades que realiza el ocupante, se ocasionen, a terceras personas y a los bienes que administra o integran el patrimonio del ENTE o de terceras personas.

4 - Mantener sus instalaciones en buen estado de conservación, pintura e higiene y efectuar la limpieza diaria de la zona de ocupación y sus adyacencias, debiendo acatar las indicaciones que le formule el Ente Administrador. El ENTE podrá organizar un sistema de recolección de residuos, limpieza y mantenimiento de los espacios comunes, cuyo costo será prorrateado entre los USUARIOS.

5 - No ocupar mayor superficie que la concedida, ni ampliar, modificar o reparar las obras y / o instalaciones autorizadas o cambiar el destino de la ocupación sin previa autorización expresa y por escrito, reservándose el Ente Administrador la potestad de acordarlo o denegarlo.

6 - Cumplir, dentro de los plazos acordados y con arreglo a lo establecido en estas normas, con la gestión “técnico - administrativa” referida a las obras civiles, instalaciones y elementos de cualquier naturaleza a ejecutar o introducir en el predio o espacio concedido.

7 - Ajustar las construcciones o instalaciones al tipo, materiales y condiciones que rijan en el puerto o que se establezcan al autorizarse aquellas.

Capítulo IV

Transferencia de Uso de Espacios

8 - Custodiar los bienes y elementos cuyo uso le fue cedido quedando a su cargo la responsabilidad por los deterioros que pudieran sufrir, así como por robos o daños causados a los mismos.

9 - Tener en el lugar acordado una carpeta con una copia autenticada de los planos y disposiciones aprobatorias de las obras o instalaciones y del contrato por el que se autorizó el uso.

10 - No expender, ni operar en el sitio acordado con otras mercaderías y/o elementos que los autorizados.

11 - Poseer en el lugar acordado un Libro de Inspecciones y otro de Quejas, los que serán rubricados por el Ente Administrador.

12 - Instalar, en lugar visible y conforme a normas que dicte el Ente Administrador, un cartel que identifique al contratante y en el que se indique actividad y número de contrato.

13 - Cumplimentar las medidas de seguridad portuaria y de contaminación ambiental o marina, conforme a las disposiciones contenidas en el Decreto n° 890/80 y Leyes n°s 19587 y 22290 reglamentados por los Decretos N° 351/79 y 1186/83, Ley Nacional n° 13.660 y cualquier otra legislación accesoria vinculada con la materia.

14 - Tomar a su cargo el pago de los servicios, impuestos, tasas, gravámenes, contribuciones especiales y todo tributo establecido o que se establezca en el futuro en relación con la actividad autorizada o respecto a las instalaciones y bienes fijos o móviles de su pertenencia y/o del Ente Administrador Puerto Santa Fe y/o Provincia de Santa Fe. Y demostrar su pago, en el momento de abonar el canon respectivo al EAPSF

15 – Cumplir con las disposiciones legales emanadas de organismos y autoridades nacionales, provinciales y / o municipales aplicables conforme su actividad.

16 - Mantenimiento de Inventario Actualizado. El USUARIO mantendrá actualizado el inventario de los bienes inmuebles que forman parte de la concesión y los que vaya incorporando.

Introducción de Mejoras:

La totalidad de obras y mejoras que eventualmente realizare el USUARIO, se encuentran sujetas a las siguientes condiciones:

Capítulo IV

Transferencia de Uso de Espacios

El **USUARIO** recibe el inmueble de conformidad.

Las construcciones y mejoras existentes en el terreno son de propiedad del EAPSF o del Gobierno de la Provincia de Santa Fe; salvo expresa mención en contra, en el contrato o permiso respectivo

Ante una eventual extinción del contrato o permiso, fundada en cualquier causal, todas las obras civiles, mejoras y bienes inmuebles por accesión física o moral, introducidas o que se introduzcan en el predio y / o edificio, autorizadas o no, aprobadas o no, pasan a integrar el patrimonio del EAPSF, si ello no hubiese ocurrido antes, sin cargo alguno y sin derecho del USUARIO a reclamar indemnización, contraprestación, resarcimiento o compensación por las mismas. Salvo, manifestación por escrito del ENTE en sentido contrario.

Se encuentra prohibida la realización de cualquier tipo de reformas, mejoras, modificaciones, demoliciones y construcciones, sin la previa y expresa autorización y aprobación del EAPSF, quedando el otorgamiento de ella a exclusivo criterio del EAPSF.

IV.1.11 Características edilicias de las mejoras.

Más allá de la aprobación técnica de las mejoras, el ENTE evaluará y controlará que las mismas se ajusten en un todo a los lineamientos establecidos en el MASTER PLAN.

IV.1.12 Introducción de mejoras con desmantelamiento de bienes del puerto:

Cuando por motivos vinculados a la creación de nuevas obras por parte del USUARIO, éste requiera el desmantelamiento de bienes preexistentes de propiedad del puerto, podrá acordarse lo solicitado, previo análisis favorable de oportunidad y conveniencia, en el que deberá preverse que las nuevas obras a realizar compensen patrimonialmente por las resignadas.

IV.1.13 Garantía Especial por Ejecución de Obras:

Toda vez que un USUARIO ejecute obras queda obligado a constituir con carácter previo un Depósito en Garantía Especial que cubra los riesgos emergentes de las mismas y el cumplimiento de las obligaciones contraídas, el cual será restituido una vez finalizadas las obras de conformidad, y dentro de los plazos autorizados al efecto; o afectado total o parcialmente, según los incumplimientos en los que incurra el USUARIO. Su forma de constitución se ajustará a lo previsto en el presente.

Capítulo IV

Transferencia de Uso de Espacios

IV.1.14 Importes:

Serán los que surjan de aplicar los porcentajes y montos presupuestarios establecidos en los respectivos cuadros tarifarios, dentro de los límites mínimo y máximo allí contemplados.

IV.1.15 Forma de constitución de la garantía:

El Depósito de Garantía por ejecución de obras podrá ser constituido: en dinero efectivo; aval bancario o fianza, ésta a satisfacción del Ente Administrador conforme se regula en el presente para el otorgamiento de garantías

IV.1.16 Trámite Técnico Administrativo para la Introducción de mejoras:

Para lograr la autorización de introducción de mejoras, el **USUARIO**, deberá presentar al **EAPSF**, el proyecto de obra y los planos descriptivos, con las características técnicas y profesionales correspondientes, adecuados a los requisitos técnicos y demás disposiciones reglamentarias correspondientes, antes de dar comienzo a la ejecución de cualquier obra, como así también toda otra documentación que se le requiera, siendo facultad del **EAPSF** la extensión o no de la mencionada autorización.

Las obras y mejoras autorizadas por el EAPSF, pasan a ser obligatorias para el **USUARIO** desde el momento de su autorización, pudiendo desde ese momento el ENTE exigir su cumplimiento de acorde a lo autorizado, quedando ellas bajo el mismo régimen del inmueble. Únicamente, desobliga al USUARIO la aprobación de la finalización de la obra, por escrito, total o parcial, por parte del ENTE.

IV.1.17 Desistimiento

Si tras ser aprobada la documentación técnica la permissionaria desistiere de la ejecución de las obras e instalaciones proyectadas, se hará pasible a la pérdida total del depósito en garantía especial, aún en el caso de que las mismas hubieren tenido principio de realización, y restituya el terreno libre de ocupación y de cosas.

IV.1.18 Vencimiento del Plazo de Obras

Transcurrido el plazo establecido sin que se hayan finalizado total o parcialmente los trabajos autorizados, el ENTE ADMINISTRADOR PUERTO SANTA FE procederá a afectar el depósito en garantía especial, pudiendo otorgar a título de excepción una ampliación del plazo inicial, la cual será calculada en función del volumen de obras inconclusas y contemplando accesoriamente la importancia de las mismas. Con carácter previo la permissionaria procederá a reconstituir el depósito en garantía especial sobre la base de actualizar el monto del presupuesto aprobado, en base a los índices de Costos de la Construcción Nivel

Capítulo IV

Transferencia de Uso de Espacios

General, publicados por el INDEC. Vencido el nuevo término se dispondrá la caducidad del permiso de ocupación en tanto y en cuanto pudiere comprobarse la existencia de una mora deliberada en la terminación de las obras, o que el desarrollo del plan de trabajos justifique la adopción de la medida con pérdida global del depósito en garantía especial reconstituido.

IV.1.19 Control De Obras

El ENTE supervisará las obras propuestas por el USUARIO, conforme la aprobación otorgada por la misma.- Los gastos que ello demande serán a cargo del USUARIO.-

Será responsabilidad del USUARIO que los trabajos se ejecuten de tal manera que resulten enteros, completos y adecuados a su fin, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo anterior. Todos los trabajos serán ejecutados respetando las disposiciones relativas al MASTER PLAN, a la Ordenanza Municipal N°11.069/04 y a las reglas del buen arte, respondiendo a criterios de diseño y con materiales que cumplan las especificaciones vigentes.

Resolución por incumplimiento :

El incumplimiento por parte del USUARIO de cualquiera de las obligaciones, responsabilidades y / o prohibiciones en las condiciones establecidas en el presente y / o acordadas producirá: a) la mora automática del USUARIO; y b) autoriza al ENTE a tener por rescindido el contrato o a revocar la autorización o permiso respectivo, sin necesidad de intimación judicial o extrajudicial, pudiendo el Ente Administrador demandar la inmediata devolución del inmueble, como si se tratara de plazo vencido y el pago de las mensualidades por el término convenido en el contrato o permiso. Todo ello más el resarcimiento de los daños y perjuicios irrogados, con más intereses compensatorios y punitivos establecidos en el presente.

Falta restitución del inmueble :

Si el USUARIO, por cualquier causa, no restituyere el inmueble al extinguirse el contrato, a partir de ese momento deberá pagar la mensualidad incrementada, en concepto de multa, en un treinta por ciento (30%) mensual acumulativo, mes a mes, hasta la desocupación total y entrega de las llaves sin perjuicio del derecho de desalojo, ni de las demás acciones que correspondieren al Ente Administrador.

Capítulo IV

Transferencia de Uso de Espacios

Vencimiento de los plazos.

El simple vencimiento de los términos establecidos en el presente, en los permisos o contratos hará incurrir en mora a la contratante, sin necesidad de interpelación alguna. En caso del vencimiento del plazo de duración los permisos o contratos, además, el USUARIO y los CODEUDORES serán responsables de todos los deterioros que se produzcan por caso fortuito o fuerza mayor, y aún aquellos que se ocasionen por el mero transcurso del tiempo.

Las obligaciones contraídas por el USUARIO y CODEUDORES se extienden hasta la fecha de restitución del inmueble y entrega de sus llaves libre de todo ocupante, aún en el caso de que la ocupación del inmueble se prolongare por un tiempo que exceda el establecido en el presente contrato. El ENTE, a su libre arbitrio, podrá autorizar en el permiso o contrato, la entrega del inmueble con los sub-ocupantes.

Si el USUARIO abandonara el inmueble o depositara las llaves judicialmente, deberá abonar el alquiler o canon hasta el día en que el juzgado de la posesión al Ente Administrador, quedando a salvo los derechos de éste para exigir el pago de las mensualidades y el cumplimiento de las demás obligaciones estipuladas.

En todos los casos, la entrega definitiva del inmueble y demás bienes deberá justificarla el USUARIO con documento escrito emanado del Ente Administrador, de donde surja su conformidad cancelatoria de las obligaciones pendientes, no admitiéndose otro medio de prueba.

Amojonamiento del terreno :

El Ente Administrador efectuará el amojonamiento del terreno objeto del contrato, con carácter previo a su formalización, debiéndose dejar constancia en el mismo de haberse cumplido dicha formalidad técnica.

Reservas de Espacios:

Los interesados –PETICIONANTES- en lograr la RESERVA o privilegio sobre una zona determinada, podrán hacerlo cumplimentando los pasos establecidos por el EAPSF en tal sentido. Así mismo deberán suscribir con el ENTE, el modelo de contrato de reserva que se incorpora al presente como ANEXO V

Capítulo IV

Transferencia de Uso de Espacios

IV.1.20 Viabilidad de la Reserva.

El ENTE únicamente realizará RESERVAS DE ESPACIOS a aquellos PETICIONANTES interesados en la realización de un contrato de locación o concesión, conforme se regula en el presente CMMP; no se otorgarán RESERVAS DE ESPACIO a los PETICIONANTES de permisos o autorizaciones de usos precarios.

IV.1.21 Duración. Caducidad.

Salvo resolución expresa y fundada del EAPSF su duración no podrá ser superior a los SEIS (6) meses, término en el cual CADUCARÁ la misma de pleno derecho, quedando el canon de la reserva a favor del ENTE, sin derecho a devolución, compensación o indemnización alguna a favor del USUARIO.

IV.1.22 Valor del Canon de Reserva.

El monto del canon de RESERVA, nunca podrá ser inferior al valor de un (1) mes de canon correspondiente al contrato a realizar con el USUARIO – Locación o Concesión-, sin bonificación alguna y teniendo en cuenta la extensión y demás circunstancias del terreno a RESERVAR.

IV.1.23 Reintegro del Canon de Reserva

El Canon de Reserva no es reintegrable, ni compensable con ningún tipo de crédito que pudiese existir entre el ENTE y el USUARIO.

Garantía de las transferencias de uso de espacios:

La totalidad del cumplimiento de los deberes, obligaciones y prohibiciones derivados de los actos de transferencia de uso de espacio que otorgue o realice el ENTE deberán estar garantizados de una de estas maneras, a elección del ENTE y salvo expresa previsión en contrario:

La garantía se constituirá a favor del ENTE ADMINISTRADOR PUERTO SANTA FE en cualquiera de las siguientes formas:

1.- Depósito de dinero en efectivo en pesos o cheque certificado, en la cuenta bancaria que el ENTE habilite a tal efecto, lo que se acreditará con la correspondiente boleta de depósito.

Capítulo IV

Transferencia de Uso de Espacios

- a. El USUARIO, previo a la Tenencia, deberá constituir un Depósito de Garantía conforme lo disponga el EAPSF, monto que sufrirá las mismas variaciones establecidas para el canon. La suma depositada en garantía no devengará intereses y será devuelta al USUARIO previa constatación y aceptación de recepción del inmueble de conformidad con lo establecido al finalizar el USO.
- b. El EAPSF podrá determinar la necesidad de combinar como Garantías, el Depósito en Dinero y cualquiera de las Garantías expuestas a continuación. En este supuesto, la ejecución de una de ellas es a elección del EAPSF y no implica la pérdida de la otra.

2.- Garantía Personal: En los permisos o contratos de locación el EAPSF podrá exigir el otorgamiento de garantías personales de terceros que asuman el carácter de codeudores solidarios y principales pagadores de la totalidad de las obligaciones, deberes y prohibiciones que asuman los USUARIOS. Siempre, tendrán este carácter e implicará el pleno conocimiento y aceptación del presente en todas sus cláusulas, inclusive las relativas a la competencia, jurisdicción y medidas cautelares; renunciando, así mismo al beneficio de excusión, de apelación y a la competencia Federal, si existiere y del contrato o permiso respectivo.

3.- Fianza o aval bancario: otorgada a nombre de el ENTE por un Banco de primera línea sujeto al régimen de la ley de Entidades Financieras de la República Argentina.

4.- Póliza de seguro de caución: otorgada a nombre del ENTE por una compañía aseguradora de primera línea (la cual deberá estar sujeta al control de la Superintendencia de Seguros de la Nación), siendo enteramente aplicables a las mismas los requisitos previstos en el inciso precedente. La póliza deberá contener la siguiente texto: “El asegurador notificará fehacientemente al ENTE cualquier omisión que incurriese el proponente con una anticipación mínima de 15 días corridos, respecto a la fecha que dicha omisión pudiera determinar la caducidad o pérdida de la vigencia de la póliza en forma total y/o parcial. Asimismo se deja constancia que no se producirá la caducidad o pérdida de vigencia de la póliza en forma parcial y / o total si no se cumple con la obligación precedentemente descripta hasta tanto transcurriera el plazo fijado a partir de la fecha de notificación a el ENTE”.

Las pólizas de caución deberán ser renovables en forma anual. En caso de que la Cía Aseguradora no renueve la póliza o el USUARIO resolviera cambiar la Cía Aseguradora, la póliza nueva deberá ser sustituida y presentada al EAPSF, con quince (15) días de anticipación al vencimiento.

La nueva póliza deberá cumplir con los requisitos exigidos a la póliza original, lo mismo que la Cía. Aseguradora.

Capítulo IV

Transferencia de Uso de Espacios

Si, el USUARIO no cumplimentare con lo anterior, o el ENTE rechazara la póliza emitida por la nueva Cía Aseguradora, por no adecuarse a lo exigido en el presente, el ENTE podrá rescindir el contrato por culpa exclusiva del usuario.

Cualquiera sea la forma de la garantía asumida por el tercero, incluida la caución:

- a) El Garante deberá asumir el carácter de codeudor solidario, liso, llano y principal pagador, con renuncia a los beneficios de excusión y división y sin previa interpelación al USUARIO en los términos del artículo 2013 del Código Civil, renunciando también a los derechos previstos en los artículos 480 y 482 del Código de Comercio y no pueden ser anuladas sin el previo consentimiento del ENTE.
- b) El monto garantizado deberá ser íntegramente abonado por el Garante al EAPSF en forma incondicional, al contado y en efectivo dentro de los dos (2) días hábiles del primer requerimiento de pago que formule el ENTE sin poder oponer quita, espera o excepción de naturaleza alguna.
- c) Se adecuarán a las previsiones del presente y del contrato o autorización que en virtud de este se suscriba u otorgue
- d) Deberán ser otorgadas a satisfacción de el ENTE, el que deberá prestar conformidad expresa y por escrito con el texto, con los documentos que la instrumenten y / o con las instituciones y / o personas que las otorguen.
- e) EL monto de la garantía será establecido por el ENTE conforme el valor del contrato.

Los proponentes deberán presentar los documentos originales que acrediten la constitución de la garantía. Las firmas de las personas que suscriban las garantías, constancias, certificados de depósito, fianzas o pólizas de seguro deberán ser certificadas por escribano público, quien, además verificará las facultades de las mismas para obligar a las respectivas instituciones.

Costas y Honorarios:

Los costos –gastos- y los honorarios derivados de cualquier tipo de reclamo y / o ejecución arbitral, judicial o extrajudicial del presente , sus ANEXOS y / o de los contratos y / o autorizaciones emanadas del ENTE, como de cualquier tipo de reclamo y / o acuerdo que se realice en relación de los mismos deberán ser soportados por el USUARIO y los GARANTES.

Capítulo IV

Transferencia de Uso de Espacios

Los costos serán acreditados previa constancia de su pago. Los honorarios profesionales serán establecidos conforme los aranceles vigentes en cada profesión.

Requisitos y datos necesarios para el otorgamiento de un contrato, autorización y / o permiso:

IV.1.241.- Personas físicas, sociedades irregulares o de hecho o en formación:

- 1.1 - Datos personales completos: nombre y apellido paterno y materno; DNI o LE.
- 1.2 - Número de inscripción como comerciante en el Registro Público de Comercio.
- 1.3 - Número de inscripción en la Dirección General Impositiva (C.U.I.T.).
- 1.4. - Número de inscripción en Cajas de Previsión Social.
- 1.5 - Domicilio real y Constitución de Domicilio Especial, en la ciudad de Santa Fe.
- 1.6 - Teléfono, Fax, Telex. Correo, correo electrónico
- 1.7 - Referencias comerciales, bancarias y financieras.
- 1.8 - Declaración jurada patrimonial, cuadro de endeudamiento, copia de testimonio de bienes registrables, etc.

IV.1.252.- Sociedades legalmente constituidas :

- 2.1 - Los puntos 1.3/4/5/6/7.
- 2.2 - Contrato social o estatuto, publicado e inscripto en el Registro Público de Comercio.
- 2.3 - Copia del instrumento donde conste la integración del Órgano Directivo de la Sociedad ó del Acta de designación de autoridades.
- 2.4 - Copia del Acta de Directorio o acto similar de donde surja la decisión social de celebrar el contrato , peticionar el permiso en las condiciones fijadas por el ENTE o asumir el carácter de GARANTE, conforme el caso

Capítulo IV

Transferencia de Uso de Espacios

2.5 - Copia de los dos (2) últimos balances, firmados por profesional habilitado y con certificación de firma por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la matrícula.

IV.1.263.- Asociaciones civiles :

3.1 - Los puntos 1.3/4/5/6/7 y 2.2.3/4/5.

3.2 - Certificación de inscripción en el registro correspondiente.

3.3 - Certificación de inscripción en la Dirección General de Personas Jurídicas.

3.4 - Estatuto de constitución de la Asociación y Acta de designación de autoridades.

Instrumentación del Contrato :

Los contratos, autorizaciones y / o permisos, sus adendas y / o prórrogas serán otorgados por escrito, en doble faz y firmados en todas sus fojas; incluyendo la documentación y /o anexos que se agregue como parte integrativa de los mismos.

Así mismo, la firma correspondiente a los USUARIOS y / o GARANTES deberá ser certificada notarial o judicialmente.

Gastos Administrativos:

Como condición esencial a la firma del contrato u otorgamiento del permiso, el USUARIO deberá abonar al ENTE el pago de los Gastos Administrativos del EAPSF. El valor de los mencionados gastos será el equivalente hasta un mes del canon correspondiente del permiso o contrato.

Seguros. Cobertura:

Los seguros a que refiere el CMMP deberán tener las siguientes coberturas:

IV.1.27 Incendio y riesgos afines :

Deberá cubrir los riesgos de incendio, explosión, rayo, huracán, vendaval, ciclón o tornado, daños materiales por hechos de huelga o lock-out o de tumulto, vandalismo, terrorismo, impacto de vehículos terrestres o aeronaves.

Capítulo IV

Transferencia de Uso de Espacios

La suma que cubrirá dicho seguro será establecida por el Ente Administrador y su período de cobertura deberá compatibilizar con el plazo del contrato.

IV.1.28 Responsabilidad civil hacia terceros :

Cubrirá los daños y perjuicios que puedan ocasionarse a personas, inmuebles, muebles y/o semovientes del Ente Administrador y/o de terceros inclusive, ubicados dentro del lugar ocupado y/o sobre áreas linderas al mismo que puedan verse afectados 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 autorizadas.

IV.1.29 De accidentes de trabajo :

Cubrirá al personal, cualquiera fuere su jerarquía, que cumpla tareas regulares en el lugar, en los riesgos, incapacidad parcial o total, conforme a las disposiciones contenidas en la Ley n° 24.557 y sus complementarias, que se encuentren vigentes a la fecha de celebración de dicho seguro.

El pago de los seguros. Constancia:

Conjuntamente con las pólizas, el USUARIO acompañará las constancias de pagos de los premios y primas correspondientes a toda la vigencia de las mismas. En el caso de facturaciones por períodos anuales o menores, el USUARIO deberá presentar las respectivas constancias de pago al momento del pago del canon.

IV.1.30 Falta de pago de los seguros:

La falta de pago de la póliza de los seguros, por parte del USUARIO, no deberá implicar la pérdida automática de la cobertura. En las pólizas que se emitan, se indicará la obligación del asegurador de notificar fehacientemente al ENTE cualquier omisión en que incurriese el USUARIO, y que implique la caducidad o pérdida, total o parcial de la cobertura, con una anticipación mínima de que QUINCE (15) días.

IV.1.31 Consecuencias. Facultad del ENTE:

Cualquier omisión del USUARIO en el cumplimiento de las obligaciones relativas a la contratación de seguros, se considerará incumplimiento GRAVE y causal de rescisión del contrato, revocación del permiso y / o ejecución total o parcial de la Garantía de cumplimiento del contrato.

Capítulo IV

Transferencia de Uso de Espacios

Sin perjuicio de ello, el ENTE quedará facultado a contratar y mantener en vigor dichos seguros por cuenta del USUARIO, así como a pagar las primas respectivas, las que deberán ser reintegradas por el USUARIO en un plazo no mayor de SIETE (5) días contados a partir de la respectiva notificación; en caso contrario, el ENTE podrá afectar la garantía del permiso o contrato. No obstante, en ningún caso el USUARIO quedará exento de la responsabilidad contractual en caso de siniestro.

Falta de pago de la póliza de caución:

Deberá dejarse constancia en la póliza respectiva de que, la falta de pago de la póliza de caución por parte del USUARIO no importará la pérdida de la cobertura, ni la caducidad de la misma.

Notificaciones al Asegurador

Será obligación del USUARIO la de notificar a los aseguradores sobre cualquier evento o sucesos que requiera dicha notificación de acuerdo con las cláusulas de la póliza correspondiente.

La contratación de los seguros que se prevé en el presente, como así también la anulación o caducidad de cualquiera de los mismos, en modo alguno limitará, restringirán o novarán las obligaciones y responsabilidades del USUARIO, el que será responsable frente a cualquier evento o siniestro que origine cualquier tipo de daños, conforme a derecho.

Reposición de las pólizas:

Las pólizas de todos los seguros y de la garantía de caución deberán ser otorgados a satisfacción del ENTE, el que deberá prestar consentimiento expreso sobre el texto de las mismas y sobre las personas que los otorguen. En caso de observación, rechazo de cualquiera de las pólizas mencionadas el USUARIO queda obligado a reemplazar la misma en el plazo de SIETE (7) días, bajo apercibimientos de rescindir el contrato o revocar el permiso por culpa del USUARIO.

El mismo procedimiento de reposición y apercibimiento será aplicado, para el supuesto de ejecución total o parcial de los seguros o garantía de caución de cumplimiento del contrato o permiso.

Capítulo IV

Transferencia de Uso de Espacios

Ejecución Parcial

No será necesario declarar la rescisión del contrato o revocación del permiso, para la ejecución total o parcial de la garantía, ante el incumplimiento de las obligaciones del USUARIO.

Fideicomiso

CESION DEL CONTRATO. El EAPSF podrá ceder o transferir el presente contrato por cualquiera de los medios previstos por la ley. De realizarse la cesión prevista en los artículos 70 a 72 de la ley N° 24.441, la cesión del crédito y su garantía se llevará cabo sin notificar a la parte deudora y tendrá validez a partir de la fecha de formalización. La parte deudora manifiesta en forma expresa que la cesión tendrá efecto desde la fecha en que opere la misma y que podrá oponer solamente contra el cesionario las excepciones previstas en el artículo 72 de la ley N° 24.441. Si la cesión requiriese el cambio del domicilio de pago, el nuevo domicilio de pago será notificado fehacientemente a la parte deudora, considerándose medio fehaciente para la comunicación del nuevo domicilio de pago la mención del domicilio que se hace en la respectiva boleta de pago enviada por la parte acreedora al locatario. El locatario no podrá oponer excepción de pago documentado realizado a anteriores cedentes una vez que la notificación haya tenido lugar. El locatario declara conocer el derecho del EAPSF a ceder el presente contrato.

Asimismo, acepta y consciente expresamente que el contrato sea cedido a cualquier persona física o jurídica, con miras a la emisión de títulos de deuda respaldado por el contrato, o valores representativos de cuotas partes del contrato (“ titulización”, “ titularización “, “ securitización”), por sí o por terceros. De producirse dicha cesión, el locador renuncia a oponer las excepciones personales que pudiera interponer contra el cedente o contra el cesionario, especialmente la de compensación, resultando inoperante lo establecido en el artículo N° 1.474 del Código Civil. Para el mismo caso no tendrán valor legal alguno aquellos acuerdos de remisión, quita, espera, novación, transacción o conciliación que no hayan sido aceptados previamente y por escrito del cesionario del crédito

Capítulo V Locaciones

CAPÍTULO V LOCACIONES

Otorgamiento:

Corresponderá el otorgamiento de un contrato de locación cuando el usuario requiera la realización de inversiones que por su magnitud necesiten un plazo de recupero – amortización- de hasta DIEZ -10- años. La valuación de las mismas será realizada por el ENTE, previa presentación y cumplimiento de las exigencias dispuestas en el artículo 19 suss. y conc. referidos a la introducción de mejoras .

Subcontrataciones:

Se podrá prever en el contrato de locación la facultad del locatario de subdividir y comercializar, por su cuenta y riesgo el predio locado. El ENTE no autorizará a otra persona a realizar la misma actividad dentro del predio otorgado al locatario.

Moneda de pago:

En el caso de las locaciones, la moneda de pago podrá ser el peso, el dólar estadounidense o el euro, o un conjunto de monedas, conforme se pacte en el contrato de locación.

Renegociaciones del Canon:

Para el caso en el que las partes hayan acordado la realización de una renegociación del canon, o en el que la legislación prohíba la contratación en moneda extranjera, las partes aplicarán el mecanismo establecido en el artículo IV.4 del presente.

Capítulo VI

Permiso o Autorización de Uso Precario

CAPÍTULO VI PERMISO o AUTORIZACIÓN DE USO PRECARIO.

Otorgamiento:

Corresponderá el otorgamiento de un PERMISO o AUTORIZACIÓN DE USO PRECARIO cuando:

- a) El USUARIO requiera la utilización de un inmueble sin la realización de mejoras que a criterio del ENTE sean útiles para el inmueble. La valoración de las mismas será realizada por el ENTE, previa presentación y cumplimiento de las exigencias dispuestas en el artículo referido a la introducción de mejoras; y / o
- b) El USUARIO requiera la utilización de un inmueble afectado, o reservado, por el ENTE para otro tipo de actividades que aquellas que pretenda desarrollar el USUARIO; y / o
- c) El USUARIO requiera la utilización de un inmueble, para ser afectado a actividades excepcionales, que no importen la ejecución de obras trascendentes o importantes, y / o de corta duración – hasta doce meses -..

Actividad y tenencia:

Los permisos de uso serán en todos los casos de carácter precario, aun cuando en los mismos puedan establecerse plazos de duración.

El PERMISO DE USO le otorga al USUARIO, la tenencia y utilización precaria del inmueble, mientras se encuentre vigente el mismo; e importa la autorización precaria para el desarrollo de la actividad específica.

Moneda de pago:

La moneda de pago podrá ser el peso, el dólar estadounidense o el euro, conforme se pacte en el contrato de concesión.

Renegociaciones del Canon:

Para el caso en el que las partes hayan acordado la realización de una renegociación del canon, o en el que la legislación prohíba la contratación en moneda extranjera, las partes aplicarán el mecanismo establecido en el artículo IV.4 del presente.

Capítulo VI

Permiso o Autorización de Uso Precario

Subocupaciones:

El ENTE únicamente autorizará a los PERMISIONARIOS a otorgar autorizaciones para realizar subocupaciones parciales del inmueble en el caso de que la actividad autorizada sea la de Feria, Exposición o símil. En todo otro supuesto la subocupación o sub explotación, o transferencia total o parcial del PERMISO otorgado importa la REVOCACIÓN del mismo por CULPA DEL PERMISIONARIO.

Introducción de Mejoras por el Permisionario.

Si el PERMISIONARIO requiriera al ENTE la autorización para la realización de mejoras en el predio, más allá del cumplimiento de los requisitos y trámites establecidos en el presente CMMP, se deberá entender que el PERMISIONARIO amortizará el costo de ellas en el plazo que establezca el ENTE.

VI.1.1 Plazo de Amortización:

El plazo de amortización podrá ser establecido por el EAPSF, no renovables y deberá ser expresamente dispuesto en la resolución del PERMISO.

VI.1.2 Rescate:

Se entiende por rescate la declaración unilateral del ENTE, discrecionalmente adoptada, por la que da por terminada la tenencia sin que existiere incumplimiento alguno por parte del USUARIO

En este supuesto, el ENTE retomará la tenencia del predio otorgado, liquidando las inversiones hechas en ella por el PERMISIONARIO en obras de infraestructuras y superestructura, conforme lo siguiente:

Si el ENTE resolviera RESCATAR, el predio afectado al USO PRECARIO antes del vencimiento del plazo de amortización, abonará por todo concepto al PERMISIONARIO el valor equivalente al período de amortización que quedare vigente. si la inversión estuviere completa y aprobada.

Si la inversión no estuviere completada, la operación anterior deberá ser realizada sobre el porcentaje ejecutado de la obra conforme la autorización otorgada. Para ello, se dividirá el valor de las mejoras estimado por el ENTE en el PERMISO, por el plazo de amortización. Esta indemnización, ni ninguna otra será abonada en los casos en que el ENTE resuelva la REVOCACIÓN del PERMISO por CULPA DEL PERMISIONARIO.

Capítulo VI

Permiso o Autorización de Uso Precario

Si la inversión no hubiere sido aprobada por el ENTE nada se le indemnizará al PERMISIONARIO.

VI.1.3 Arbitraje de Equidad

Si la operación de determinación de la indemnización, no fuere aceptada por el USUARIO, el mismo deberá recurrir al Tribunal Arbitral Fijado en el Permiso a los fines de que laude de equidad sobre la cuestión, teniendo en cuenta lo precedentemente establecido.

VI.1.4 Caducidad

La falta de devolución del INMUEBLE en el plazo otorgado, importa la caducidad del derecho del USUARIO a la indemnización y / o cualquier tipo de compensación las mejoras que hubiere realizado.

Tarifa. Bonificación:

La tarifa a pagar por el otorgamiento de un PERMISO DE USO, podrá importar una bonificación de hasta un 50% sobre las tarifas establecidas para las LOCACIONES.

El monto de la bonificación será establecido por el Consejo Directivo del EAPSF a su exclusivo arbitrio .-

Fecha de iniciación de los Pagos:

La obligación de pago por ocupación de inmuebles dará comienzo a partir de la fecha de labrarse el acta de tenencia respectiva, la que se efectuará dentro de los 30 días corridos posteriores a la fecha del acto que autoriza el permiso de uso y previo a la entrega del inmueble.

Acta de Tenencia

En el acta de tenencia que elaborará el EAPSF y suscribirá el USUARIO y GARANTES se dejará constancia de la resolución de otorgamiento del permiso de uso y de la descripción e inventario del inmueble cuya tenencia se entrega.

Capítulo VI

Permiso o Autorización de Uso Precario

Falta de Pago -Inhabilitación de Instalaciones -Cobro por vía judicial -Desalojo

Ante la falta de pago del canon mensual, intereses y / o multas, ausencia de los seguros, inexistencia de las garantías, el permisionario se hará pasible, sin necesidad de previa notificación, de la medida de inhabilitación de sus instalaciones y consecuente paralización de sus actividades.

En caso de falta de pago del canon, sus intereses atendiendo el grado de responsabilidad del permisionario o fundado en razones de orden social y económica, el ENTE ADMINISTRADOR PUERTO SANTA FE podrá a su solo arbitrio, prescindir de la inhabilitación del establecimiento comercial o industrial, recurriendo únicamente a la vía judicial y / o arbitral y demás acciones cautelares que le posibiliten la percepción de la suma adeudada.

En caso de resultar necesario lograr la restitución del inmueble ocupado ante la falta de garantía suficiente para efectivizar la cancelación de la deuda contraída por el permisionario, el ENTE ADMINISTRADOR PUERTO SANTA FE dispondrá la REVOCACIÓN del permiso concedido, promoviendo en forma simultánea la acción de LANZAMIENTO correspondiente.

Revocación y exigibilidad de pago por inhabilitación o falta de uso:

La falta de uso del espacio acordado, total o parcial, la inhabilitación, el abandono de la explotación y / o retiro de elementos e instalaciones y / o la mora en el cumplimiento de las obligaciones o deberes del PERMISIONARIO; el incurrir en conductas prohibidas; o el estado de concurso o quiebra del PERMISIONARIO dará lugar a disponer la REVOCACIÓN del PERMISO por CULPA DEL PERMISIONARIO, lo que no exime al ocupante del pago de las tarifas correspondientes hasta tanto no haya sido restituido el inmueble.

Capítulo VII Concesiones

CAPÍTULO VII CONCESIONES

Otorgamiento:

Corresponderá el otorgamiento de una concesión cuando el usuario requiera la realización de inversiones que por su magnitud necesiten un plazo de recupero – amortización- superior a los DIEZ -10- años. La valuación de las mismas será realizada por el ENTE, previa presentación y cumplimiento de las exigencias dispuestas en el artículo 19 sus. y conc. referidos a la introducción de mejoras .

Actividad y tenencia:

La concesión le otorga al USUARIO-CONCESIONARIO, el derecho de exclusividad de tenencia y utilización del inmueble objeto del contrato por el tiempo pactado. Así mismo, se podrá prever en el contrato de concesión la facultad de USUARIO de subdividir y comercializar, por su cuenta y riesgo el predio concesionado. El ENTE no autorizará a otra persona a realizar la misma actividad dentro del predio concedido al CONCESIONARIO.

Moneda de pago:

En el caso de las concesiones, la moneda de pago será el dólar estadounidense o el euro, conforme se pacte en el contrato de concesión.

Renegociaciones del Canon:

Para el caso en el que las partes hayan acordado la realización de una renegociación del canon o en el que la legislación prohíba la contratación en moneda extranjera, las partes aplicarán el mecanismo establecido en el IV.4 del presente.

CAPÍTULO VIII ANEXOS

ANEXO I.- REGLAMENTO TRIBUNAL ARBITRAL CEPAM	45
ANEXO II. REGLAMENTO ARBITRAL DEL TRIBUNAL DE LA BOLSA DE COMERCIO DE SANTA FE	59
ANEXO III.- MODELOS DE GARANTÍAS	84
ANEXO IV.- MODELO DE ACTA DE TENENCIA.	86
ANEXO V.- MODELO DE CONTRATOS.	88
ANEXO VI.- MODELO DE CONTRATO DE LOCACIÓN PARA EL MP:	92
ANEXO VII.- MODELO DE CONTRATO DE LOCACIÓN PARA EL MP:	101
ANEXO VIII.- REGLAMENTO DE PUBLICIDAD CERCOS DE OBRA	107

ANEXO I.- Reglamento Tribunal Arbitral CEPAM

Libro I

DE LAS PERSONAS DEL PROCESO

Título I

DEL TRIBUNAL

Capítulo I

DE SU CARÁCTER Y ORGANIZACIÓN

Artículo 1. Denominación.

El Tribunal Arbitral del Centro Privado de Arbitraje y Mediación (CEPAM) es un organismo privado de conciliación, arbitramento y arbitraje que tiene la composición, la competencia y el procedimiento establecidos por este Reglamento.

Artículo 2. Carácter de la actuación.

El Tribunal puede actuar haciendo:

- 1) arbitramento. En su carácter de arbitrador, el Tribunal procede ex aquo et bono, sin sujeción a formas legales, limitándose a recibir los antecedentes y documentos presentados por las partes, a pedir las explicaciones que crea convenientes y a dictar laudo fundado sólo en conciencia, a verdad sabida y buena fe guardada;
- 2) arbitraje. En su carácter de árbitro, el Tribunal procede en forma similar a la del arbitramento, pero dictando laudo motivado y fundado en norma jurídica.

Tanto el carácter de árbitro como el de arbitrador supone la facultad de intentar conciliación y de mediar entre las partes con la proposición de soluciones que, de ser aceptadas, pondrán fin al conflicto.

Salvo acuerdo expreso en contrario, el Tribunal actúa siempre en calidad de arbitrador.

Artículo 3. Competencia.

Página 45 de 118

El Tribunal tiene competencia para conocer originariamente de todo litigio que verse sobre materia transigible y respecto del cual las partes hayan pactado:

- 1) la competencia del Tribunal en una cláusula compromisoria. En este caso, el Tribunal actúa por demanda de cualquiera de las partes interesadas a fin de que se expida sobre la interpretación, aplicación, ejecución, cumplimiento o rescisión del contrato o, asimismo, la indemnización de daños y perjuicios resultantes;
- 2) la competencia del Tribunal en un compromiso arbitral. En este caso, el Tribunal actúa por requerimiento de ambas partes, a los mismos fines y en la medida en que se haya efectuado el compromiso.

El Tribunal actúa sólo declarativamente y, salvo convenio en contrario, sus laudos no son recurribles. Las partes pueden pactar la ejecución del laudo arbitral.

Artículo 4. Renuncia a otros fueros.

La inserción de una cláusula compromisoria pactando la intervención de este Tribunal Arbitral en cualquier contrato implica la renuncia de la jurisdicción judicial y de la competencia de cualquier otro tribunal arbitral. En consecuencia, todo litigio presentado a su conocimiento debe ser tramitado conforme al procedimiento previsto en este Reglamento.

Artículo 5. Sede y lugar de funcionamiento.

La sede del Tribunal Arbitral se encuentra en el domicilio del CEPAM y funciona en las oficinas que se le asignan.

Capítulo II

DE SU COMPOSICIÓN

Sección I

EN GENERAL

Artículo 6. Integración.

El Tribunal está compuesto por:

- 1) tantos miembros cuanto consten en la lista que al efecto confecciona anualmente el CEPAM;
- 2) un Secretario.

El Tribunal se integra en cada caso en forma individual o colegiadamente en número impar de miembros, según elijan los interesados. Si éstos no acordaren cuántos árbitros intervendrán ni eligieren quién o quiénes actuarán en tal carácter, el Secretario efectuará un sorteo para elegir a un arbitrador o árbitro.

Cuando cada parte designe su arbitrador o árbitro, el Secretario nombrará al tercer miembro por sorteo de entre quienes componen la lista respectiva.

Artículo 7. Designación.

Si las partes no hubieran acordado el nombre y número de integrantes del Tribunal en la cláusula compromisoria o en ocasión de celebrar el compromiso arbitral, el pedido de nombramiento se formulará por escrito ante la Secretaría.

El Secretario fijará audiencia para acordar la designación. En caso de incomparecencia de los interesados o de alguno de ellos o si no hubiere acuerdo, se procederá al sorteo.

Artículo 8 - Recusación.

Los miembros del Tribunal pueden ser recusados siempre que medie, respecto de las partes, sus representantes o patrocinantes:

- 1) parentesco reconocido en cualquier grado de la línea recta y hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, en la colateral;

Página 47 de 118

- 2) tener el miembro del Tribunal o sus parientes, dentro de los grados expresados, interés en el pleito o en otro semejante, sociedad o comunidad, salvo que se trate de sociedad anónima o de pleito pendiente iniciado con anterioridad;
- 3) ser el miembro del Tribunal o su cónyuge acreedor, deudor o fiador, salvo que se trate de bancos oficiales;
- 4) ser o haber sido el miembro del Tribunal, denunciante o acusador fuera del juicio o antes de comenzado el mismo denunciado o acusado;
- 5) haber intervenido como letrado, apoderado, fiscal o defensor;
- 6) haber emitido opinión como miembro del Tribunal o haber dado recomendaciones acerca del litigio u opinión sobre el mismo con conocimiento de los autos;
- 7) haber dictado laudo o sido recusado originariamente;
- 8) haber recibido el miembro del Tribunal, o sus parientes en los grados expresados, beneficio de importancia;
- 9) tener amistad que se manifieste por gran familiaridad o frecuencia de trato;
- 10) mediar enemistad, odio o resentimiento grave, a menos que provenga de ataques u ofensas inferidas contra el miembro del Tribunal después de comenzada su intervención;
- 11) ser o haber sido el miembro del Tribunal, tutor o curador o haber estado bajo tutela o curatela, salvo que hayan transcurrido más de dos años y estén aprobadas las cuentas respectivas;
- 12) tener opinión doctrinal publicada que sea directamente aplicable al caso bajo juzgamiento y contraria al interés postulado por cualquiera de las partes.

La recusación debe efectuarse exclusivamente en la primera oportunidad.

Aceptada la causal, el Tribunal se integrará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 9. Suplencias.

En caso de impedimento, apartamiento, ausencia o vacancia, los miembros del Tribunal son suplidos por sorteo efectuado de entre la lista de arbitradores o árbitros.

Similarmente, el secretario es suplido por un miembro de la lista hasta tanto las autoridades del CEPAM provean la nueva designación con la urgencia que el caso merece.

Artículo 10. Retribución.

Los honorarios de los miembros del Tribunal son determinados por la reglamentación que dictará al efecto el CEPAM y su importe, junto con el derecho arancelario de la Institución, será establecido por el Secretario para cada litigio antes de iniciar el respectivo procedimiento.

El demandante en caso de demanda directa por existencia de cláusula compromisoria, o ambas partes por mitades en caso de compromiso arbitral, deberán depositar tal importe en la Secretaría en calidad de pago del derecho arancelario para la Institución y de provisión de fondos para la actuación del Tribunal.

El importe total integrará el concepto de costas del proceso.

Sección II

DEL PRESIDENTE

Artículo 11. Designación.

Caso de composición colegiada, el Presidente del Tribunal es designado por acuerdo de las partes intervinientes o, en su defecto, la designación recae automáticamente sobre el miembro más antiguo o el de mayor edad.

Artículo 12. Deberes y facultades.

El Presidente:

- 1) actúa como arbitrador o árbitro único en los casos requeridos al efecto y convoca a los demás integrantes del cuerpo en el número solicitado por las partes;
- 2) preside las reuniones del Tribunal y ejerce su representación;
- 3) lauda en el tiempo dado al efecto;
- 4) motiva sus laudos cuando actúa como árbitro.

Sección III

DEL SECRETARIO

Artículo 13. Designación.

El secretario es designado por las autoridades del CEPAM.

Artículo 14. Retribución.

El secretario del Tribunal pertenece a la planta presupuestaria permanente del CEPAM y percibe la retribución que determinen al efecto sus autoridades.

Artículo 15. Deberes y facultades.

El Secretario del Tribunal es el Director del procedimiento.

Título II

DE LAS PARTES

Capítulo I

DE LA POSTULACIÓN

Artículo 16. Comparecencia.

Las partes pueden comparecer al proceso y actuar por sí o por representante. No se requiere patrocinio letrado obligatorio; sin embargo, el Secretario o el Presidente del Tribunal lo aconsejará cuando lo crea conveniente en orden a los intereses comprometidos en la defensa respectiva.

Artículo 17. Personería.

Los representantes deben justificar adecuadamente su personería en el acto mismo de comparecer o en el plazo que el Secretario fije al efecto.

Artículo 18. Rebeldía.

Si a pesar de haber sido debidamente convocada, alguna de las partes incurriere en rebeldía, el procedimiento seguirá su curso a menos que la parte contraria demande el aplazamiento. La inactividad de las partes en cualquier momento procesal no interrumpe el arbitraje ni impide que se dicte el laudo ni priva a éste de eficacia.

El silencio de alguna parte se entiende como conformidad y reconocimiento de los hechos invocados por la contraria.

Capítulo II

DE LA ACTUACIÓN LETRADA

Artículo 19. Retribución .

Los representantes y patrocinantes tienen derecho a percibir un honorario que, en defecto de pacto con los obligados a su pago, regula el Presidente en función de una escala arancelaria que aprobará el CEPAM.

Capítulo III

Página 51 de 118

DE LOS TERCEROS INTERESADOS

Artículo 20. Participación.

Quien no es parte en el contrato que motiva la actuación del Tribunal pero que ostenta un interés jurídico actual o potencial comprometido por virtud de lo que se actúe en el proceso, puede participar en él asumiendo los costes respectivos. Cuando esto hace, queda irremediabilmente vinculado a lo decidido en el correspondiente laudo.

Libro II

DEL PROCEDIMIENTO ARBITRAL

Título I

DE LA ACTIVIDAD EN GENERAL

Artículo 21. Características del procedimiento.

Salvo disposición expresa en contrario de este Reglamento, el procedimiento es privado, verbal, informal y no actuado, aunque toda audiencia celebrada ante el Tribunal quedará registrada magnetofónicamente.

Artículo 22. El tiempo del proceso.

Los actos del proceso se cumplen en los días y en las horas que acuerdan el Tribunal y las partes.

Artículo 23. Lugar de la actividad.

Las partes pueden convenir con el Tribunal efectuar la actividad del proceso fuera de su sede.

Artículo 24. Constitución de domicilio.

En su primera presentación ante el Tribunal las partes deben constituir domicilio dentro del ejido municipal de la ciudad de Rosario para recibir en él las notificaciones que se le practiquen. Caso contrario, se tendrán por cumplidas en la sede del tribunal.

Artículo 25. Notificaciones.

El secretario dirigirá al domicilio constituido toda notificación ordenada por el Presidente mediante telegrama con copia o colacionado o carta certificada con aviso de retorno.

Página **52** de **118**

Artículo 26. Medidas cautelares.

A pedido de parte, el Tribunal puede dictar medidas cautelares. Para ello, debe comprobar la existencia de peligro en la demora y de verosimilitud en el derecho invocado, así como fijar la contracautela que estime más conveniente. Caso de no ser acatadas voluntariamente por la parte afectada, el interesado ocurrirá a gestionarla ante el tribunal de derecho competente, con copia de lo actuado hasta el momento.

Título II**DEL PROCEDIMIENTO****Capítulo I****DE LA DEMANDA****Artículo 27. Requisitos.**

La demanda se deduce por escrito y debe especificar:

- 1) todos los datos necesarios para identificar adecuada e inequívocamente a actor y demandado;
- 2) la relación de hechos que generaron el litigio;
- 3) su encuadre jurídico, si es menester;
- 4) la pretensión clara, inequívoca e indubitadamente presentada;
- 5) la firma del interesado y, en su caso, de su representante y/o patrocinante.

La demanda debe ser acompañada de:

- 1) el documento en el cual se asigna la competencia del Tribunal; y
- 2) un depósito efectuado en la Secretaría del CEPAM a fin de cubrir la provisión de fondos necesaria para la intervención del Tribunal que se requiera, en función de lo dispuesto en el artículo 6.

Artículo 28. Sustanciación.

Admitida la demanda, el Secretario conferirá traslado al demandado para que la conteste en el improrrogable y perentorio plazo de diez días hábiles. La habilidad del día se computa conforme al calendario vigente.

Página **53** de **118**

Capítulo II

DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Artículo 29. Requisitos.

La contestación de la demanda se hace por escrito que debe especificar:

- 1) todos los datos necesarios para identificar adecuada e inequívocamente al demandado;
- 2) todas las cuestiones que obstan a la admisibilidad formal de la demanda acompañando, en su caso, la prueba documental de las aseveraciones;
- 3) el reconocimiento o la negativa categórica de los hechos relatados por el actor aportando, en su caso, las explicaciones que crea hagan a su derecho;
- 4) el planteo de la reconvencción, en su caso, la que no es admisible fuera de este estadio. Caso de haberla, se sustancia por un traslado de diez días al actor.

Artículo 30. Falta de contestación.

La falta de contestación a la demanda por causa no justificada a satisfacción plena del Tribunal implica el reconocimiento liso y llano de la pretensión deducida en su contra, que es de inmediato acogida por laudo del Tribunal.

Artículo 31. Allanamiento.

Si el demandado se allana a la pretensión deducida el Tribunal dicta de inmediato su laudo y distribuye por su orden las costas causadas, a menos que hubiera constitución en mora anterior a la presentación de la demanda.

Capítulo III

DE LAS AUDIENCIAS DE SUSTANCIACIÓN

Artículo 32. Audiencia introductoria.

Contestada la demanda y la reconvencción, en su caso, el Secretario fija fecha para una audiencia introductoria cuya realización se notifica a los interesados con una anticipación no menor de tres días.

En ella actúan el Tribunal y las partes, usando al efecto la palabra oral que, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 21, puede ser grabada por todos los interesados.

Abierto el acto, el Tribunal:

- 1) identifica a las partes presentes;
- 2) especifica cuál es el litigio presentado a su conocimiento, aplicando al efecto la regla de la congruencia procesal;
- 3) efectúa un intento conciliatorio serio y, de ser necesario, media entre las partes y propone las soluciones que crea convenientes al efecto. De ser aceptadas, el litigio termina por vía transaccional, levantándose el acta respectiva por el Secretario quien consigna lo convenido por las partes. Las propuestas del Tribunal jamás implican prejuzgamiento;
- 4) efectúa, de ser necesario, un saneamiento del proceso inquiriendo a las partes y resolviendo verbalmente y de inmediato, llegado el caso, acerca de todas las cuestiones de procedibilidad que obstan a la admisibilidad formal de la demanda. De ser acogida alguna de ellas, la respectiva resolución se consigna en acta labrada por el secretario y con ella se pone fin al litigio;
- 5) determina, una vez depurada toda cuestión de procedibilidad, cuáles son los hechos contradictorios que habrán de ser probados y establece a quién compete la carga respectiva;
- 6) invita a las partes a concurrir a una segunda audiencia a fin de producir en ella los medios de prueba que se aporten durante su curso. Esta simple actuación implica suficiente notificación para las partes;
- 7) cierra verbalmente el acto y ordena al secretario guardar adecuadamente la registración magnetofónica de lo actuado en la audiencia.

Artículo 33. Audiencia probatoria.

Actúan en ella el Tribunal y las partes, usando al efecto la palabra oral que, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 21, puede ser grabada por todos los interesados.

Abierto el acto, el Tribunal:

- 1) presenta la nómina de los hechos a probar y, sin solución de continuidad, la parte a quien le incumbe la carga respectiva debe acreditar cada uno de ellos. A este efecto, puede valerse de cualquier medio probatorio. Es

Página 55 de 118

carga de la parte el presentar ante el Tribunal los documentos que sean necesarios y hacer comparecer a peritos y testigos;

2) cita fehacientemente a una nueva audiencia a los testigos que no comparecen por negativa al pedido de parte. Caso de no concurrir a ella, el Presidente debe dirigirse al juez ordinario que corresponda solicitando se disponga su citación compulsiva;

3) ordena a las partes que produzcan su alegato verbal acerca del mérito de la prueba rendida.

Artículo 34. Audiencia complementaria.

Caso de ser necesario, el Secretario fija fecha para una audiencia complementaria a fin de terminar de rendir en ella la prueba no colectada en la audiencia probatoria y de alegar sobre su mérito.

Título III

DEL LAUDO

Capítulo I

DE LOS REQUISITOS

Artículo 35. Requisitos en general.

Cuando el Tribunal actúa en calidad de:

- 1) arbitrador, pronuncia su laudo en forma verbal y antes de terminar la audiencia probatoria o, en su caso, la complementaria. No requiere ser motivado y de su parte decisoria levanta acta el secretario a fin de registrarla en un protocolo abierto al efecto. Si las partes lo solicitan, se les entrega copia;
- 2) árbitro, pronuncia su laudo por escrito y motivado, dentro de los diez días perentorios e improrrogables contados desde la finalización de la última audiencia. Caso de no hacerlo, los miembros titulares pierden todo derecho a retribución.

En este caso, las partes tienen derecho a que la Secretaría del CEPAM les devuelva la provisión de fondos efectuada.

En todo supuesto, el laudo debe conformarse a las reglas de la congruencia procesal y, salvo pacto en contrario de las partes, siempre imponen costas según las reglas propias del sistema objetivo de imposición.

Artículo 36. Requisito particular.

En caso de actuar el Tribunal Arbitral con tres o más miembros, el pronunciamiento se adopta por mayoría de votos. Cuando se exige motivación, tal mayoría debe ser encontrada en votos concordantes de toda concordancia.

Capítulo II

DE LA IMPUGNACIÓN

Artículo 37. Procedencia.

El laudo arbitratorio es inimpugnable. El laudo arbitral es impugnabile por recurso ordinario de nulidad que se deduce por escrito en cinco días de notificado. Su fundamentación se efectúa ante el tribunal ordinario que corresponda, luego de que el CEPAM ordene el envío de las actuaciones por haber concedido la impugnación.

Es condición suspensiva de la admisibilidad de toda impugnación deducida contra el laudo el efectuar el depósito que a tal efecto fije el CEPAM.

Caso de ser confirmado el laudo arbitral, el impugnante pierde definitivamente el depósito en beneficio del CEPAM.

Caso de no efectuar el depósito condicionante junto con la deducción del recurso, éste se tendrá por no presentado.

Capítulo III

DE LA EJECUCIÓN

Artículo 38. Pacto.

Las partes pueden pactar lo que crean conveniente para la ejecución del laudo. Caso de ser incumplido, deberán ocurrir ante la autoridad competente.

Anexo II. Reglamento Arbitral del Tribunal de la Bolsa de Comercio de Santa Fe

TÍTULO I. CARÁCTER Y COMPETENCIA

Art. 1. Organismo privado. El Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Santa Fe, organismo privado de arbitraje comercial, tiene la sede, composición, competencia y el funcionamiento establecido por el Estatuto de la Bolsa de Comercio de Santa Fe y las disposiciones del presente reglamento.

Art. 2. Carácter de su actuación. El Tribunal en su conjunto, así como sus miembros particularmente, tienen el carácter de árbitros de derecho o de árbitros arbitradores amigables componedores, conforme con la modalidad que las partes hayan asignado al arbitraje. si nada se hubiese estipulado, se entiende que debe proceder y decidir como amigable componedor.

También puede requerirse la actuación del Tribunal en procedimientos de mediación conciliación.

Art. 3. Competencia. El Tribunal tendrá competencia para entender:

- a) En controversias, reclamaciones, desavenencias de carácter nacional o internacional relativas a la validez, la interpretación, el cumplimiento o rescisión de actos, contratos, convenciones, pactos u operaciones que tengan por objetos derechos patrimoniales relativos a la producción, el comercio o los servicios, susceptibles de transacción, en los que las partes hayan pactado la intervención arbitral del Tribunal;
- b) En controversias, reclamaciones o desavenencias de similar contenido, cuando se hubiere pactado la cláusula arbitral sin designación del Tribunal y las partes decidiesen someterlo al Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Santa Fe.
- c) En controversias, reclamaciones o desavenencias de similar contenido, cuando no se hubiere pactado cláusula arbitral o cuando haya surgido respecto de relaciones jurídicas no contractuales, si las partes eligen al Tribunal de Arbitraje General como mediador, conciliador, arbitrador o árbitro de derecho en cualquiera de las hipótesis establecidas en los apartados anteriores.
- d) Cuando se ha designado al Tribunal de Arbitraje General por convenios que realice el Directorio de la Bolsa de Comercio de Santa Fe con cualquier otra Bolsa, Mercado, Cámara, Asociación, Colegio.

e) Cuando no existe entre las partes ningún convenio de arbitraje, o cuando se hubiere pactado un arbitraje que no se refiera al Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Santa Fe, si la parte demandada contesta el traslado de la demanda sin cuestionar la jurisdicción de este punto. Si declinasen el arbitraje de la Bolsa, o no contestasen el traslado, se informará al demandante que el arbitraje no tendrá lugar.

f) Cuando el Presidente de la Bolsa de Comercio de Santa Fe, habiendo sido designado árbitro, amigable componedor, conciliador o mediador, delegase la función el Tribunal de Arbitraje General.

g) En los recursos deducidos contra las resoluciones definitivas de las Cámaras Gremiales, Cámaras, Mercados y otras entidades adheridas fundados en transgresiones a los Estatutos de la Bolsa o su Reglamento, o en transgresiones a los Estatutos o Reglamentos de las Cámaras Gremiales, Cámaras, Mercados y otras entidades adheridas, o en que el laudo haya sido dictado fuera del término previsto o recaído sobre puntos no comprometidos.

Art. 4. Composición. Componen el Tribunal tres Árbitros Permanentes. Actúa, además, un Secretario, con las funciones que se determinan en el presente Reglamento.

Art. 5. Árbitros Permanentes. Designación. Los Árbitros deberán poseer título universitario expedido por universidad nacional o privada reconocida por el Estado. Por lo menos, dos de ellos deberán poseer título de abogado, con diez años de antigüedad, y el restante deberá acreditar, además, una vinculación con empresas durante igual lapso.

Una vez designados, no podrán desarrollar actividades políticas ni ejercer cargos públicos, con excepción de los que fueren consecuencia del cumplimiento de funciones estrictamente profesionales y/o técnicas y/o la docencia. No podrán ejercer su profesión en asuntos de jurisdicción arbitral, o en aquellos en que ésta sea discutida, ni desempeñarse como árbitros o arbitradores en asuntos que no sean sometidos al Tribunal.

Art. 6. Secretario. Requisitos. Incompatibilidades. Sustitución. El Secretario deberá poseer título de abogado y acreditar diez años de actuación profesional. Está alcanzado por las mismas incompatibilidades establecidas para los árbitros permanentes. En caso de ausencia, recusación o impedimento, el Presidente de la Bolsa designará su reemplazante.

Art. 7. Presidencia. La presidencia del Tribunal será rotada cada dos años. El Presidente ejerce la representación del Tribunal en sus relaciones públicas o privadas.

Art. 8. Árbitros suplentes. Requisitos. Sorteo. Cada año, el Directorio confeccionará una lista de quince árbitros suplentes, integrada por abogados. Cuando uno de los Árbitros Permanentes no fuere letrado, también confeccionará igualmente una lista de cinco árbitros suplentes, integrada por personas que posean el mismo título universitario correspondiente a la profesión de dicho árbitro. Deberán poseer la antigüedad y, en su caso, la vinculación empresaria exigida para los Árbitros Permanentes. Los suplentes reemplazarán a los Árbitros Permanentes, por sorteo, en caso de recusación, excusación, impedimento o ausencia. El sorteo de los árbitros suplentes deberá hacerse de la lista en la que estén incluidos aquellos que posean el mismo título del árbitro al que se sustituye, y será realizado previo a las exclusiones a que se refiere el Art. 9, si correspondiere.

Art. 9. Exclusión de las listas de árbitros suplentes. Dentro del tercer día de notificada la fecha del sorteo de los árbitros suplentes, cada parte podrá requerir la exclusión de la lista pertinente de hasta dos árbitros suplentes, sin necesidad de fundar o explicar el requerimiento.

No procederá la recusación de los restantes árbitros suplentes, salvo que medie causal sobreviniente. Para este supuesto y para excusaciones regirá lo dispuesto en el Art. 11.

Art. 10. Remoción de los Árbitros Permanentes. Procedimiento. Los miembros del Tribunal sólo podrán ser removidos por las siguientes causas:

- a) Mal desempeño de sus funciones;
- b) Desorden de conducta;
- c) Negligencia reiterada que dilate la substanciación de los procesos;
- d) Ineptitud;
- e) Violación de las normas sobre incompatibilidad;
- f) Haber sido sancionado por la Comisión Nacional de Valores;
- g) Haber sido sancionado por la comisión de delitos.

La declaración de la existencia de estas causas incumbe al Directorio, previo dictamen de una comisión presidida por el Presidente de la Bolsa e integrada por cuatro abogados nombrados a tal efecto por el Directorio de la Bolsa. La remoción sólo podrá disponerse con el voto favorable de los dos tercios de los nombrados que componen el Directorio.

La consideración de la conducta de los árbitros podrá ser decidida por la iniciativa del Directorio o a pedido de socios de la Bolsa que representen por lo menos un dos por ciento del total de aquéllos; el Directorio puede rechazar la iniciativa de los socios mediante resolución adoptada con el voto favorable de las dos terceras partes de los miembros presentes.

El Secretario podrá ser removido por las mismas causales y por la simple mayoría de votos de los miembros presentes del Directorio, a propuesta del Tribunal Arbitral o del Presidente de la Bolsa.

Art. 11. Recusación. Procedimiento. Las partes sólo podrán recusar a los miembros del Tribunal por las mismas causas establecidas en el Art. 10 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Santa Fe, sin perjuicio de la aplicabilidad del Art. del mismo Código. Igual temperamento rige las recusaciones y excusaciones de los Árbitros suplentes y del Secretario.

Las recusaciones deben interponerse en la primera presentación que efectúe la parte recusante. Si la causal fuere sobreviniente, se hará valer dentro del quinto día de haber llegado a conocimiento del recusante, y antes de dictarse la providencia de Autos para Laudar.

Será juez de la recusación el Tribunal compuesto por los Árbitros Permanentes no recusados y los árbitros suplentes que resulten sorteados de acuerdo con el procedimiento del Art. 8. Si la recusación fuese aceptada, los árbitros suplentes integrarán el Tribunal a los efectos de esa causa.

TÍTULO II. DE LA MEDIACIÓN Y LA CONCILIACIÓN

Art. 12. Mediación y conciliación facultativa. Confidencialidad. Son susceptibles de ser sometidas a procedimientos de mediación y conciliación las controversias que se susciten en materias de competencia del Tribunal. Las partes pueden actuar con asesoramiento letrado u otro a su libre elección. El carácter confidencial de la conciliación o mediación debe ser respetado por todos los que intervengan en el procedimiento.

Art. 13. Requerimiento. La parte que desee recurrir a la mediación o a la conciliación, debe presentar una solicitud ante el Tribunal, requiriendo su intervención. En ella, debe expresar, sucinta y concretamente, el objeto de lo solicitado, así como las cuestiones sobre las que versan las diferencias y los puntos que desea someter a conciliación o mediación.

Art. 14. Traslado. Se dará traslado a la otra parte de la solicitud de conciliación mediación, fijándose un plazo de diez días para que manifieste por escrito si acepta participar en este procedimiento. La falta de contestación dentro del

Página 62 de 118

plazo, así como la manifestación de que no se acepta el procedimiento, ponen fin a la actuación del Tribunal, que notificará al requirente la conclusión del procedimiento.

Art. 15. Delimitación. Recibida la aceptación de participar en la conciliación o mediación, el Tribunal convocará a las partes a una audiencia a la cual asistirán por lo menos dos árbitros. Si la aceptación no se extiende a todos los puntos que el requirente incluyó en su solicitud, deberá éste expresar en la audiencia su conformidad para circunscribir el procedimiento a los puntos a los que se dio aceptación. Caso contrario, se lo dará por concluido.

Art. 16. Procedimiento en la mediación. Cuando actúa como mediador, el Tribunal expone a las partes la conveniencia de solucionar amigablemente sus diferencias, procura que autocompongan sus controversias y transmite fielmente las soluciones propuestas y las contrapropuestas que vayan surgiendo.

Art. 17. Procedimiento en la conciliación. En la conciliación, el Tribunal recibe informalmente los argumentos en que las partes fundan sus respectivas soluciones, solicita la información que considera conveniente, e invita a las partes a simplificar los puntos sobre los que existen discrepancias. Dirige libre e imparcialmente las tratativas y propone soluciones de equidad.

Art. 18. Conclusión de los procedimientos. Los procedimientos de mediación y conciliación concluyen:

- a) En el momento en que cualquiera de las partes manifieste su decisión de no continuar las actuaciones;
- b) Con la decisión del Tribunal de concluir las actuaciones por no lograr el avenimiento de las partes, o por haber transcurrido un mes desde que se manifestó la aceptación del procedimiento, salvo que ambas partes expresen su voluntad de proseguirlo;
- c) Con la firma de un acuerdo por las partes, que el Tribunal homologará con los efectos de un laudo definitivo, si fuese total, o de un laudo parcial, si sólo alcanzare a una parte de los puntos litigiosos.

Art. 19. Gastos. Tasa. Los gastos de la mediación y de la conciliación correrán por su orden; la tasa de actuación, por mitades, debiendo la actora sufragar la suya con su presentación inicial, y la otra parte, al aceptar el procedimiento.

Art. 20. Carácter atribuible a las tratativas. Las manifestaciones propuestas o puntos de vista expuestos por las partes durante las actuaciones cumplidas en la mediación o conciliación, no importan admitir hechos o reconocer derechos, salvo cuando versen sobre cuestiones alcanzadas por un acuerdo homologado. Las opiniones vertidas por los árbitros en estas actuaciones no configuran prejuzgamiento.

TÍTULO III. DEL ARBITRAJE

CAPÍTULO I. EL ACUERDO DE ARBITRAJE Y SUS EFECTOS.

Art. 21. Jurisdicción arbitral. Caducidad. La celebración de contratos registrados en los formularios de la Bolsa, así como los acuerdos de arbitraje bajo forma de cláusula compromisoria incluida en un contrato, o los acuerdos independientes que establezcan la jurisdicción arbitral del Tribunal, implican la renuncia a cualquier otra jurisdicción. Las partes pueden estipular la caducidad de la jurisdicción arbitral, si la demanda no se entabla dentro de un determinado plazo, contado a partir de la fecha en que debió cumplirse la obligación cuestionada, o de aquella en que se produjo la controversia sobre el asunto que es objeto de la demanda.

Art. 22. Gobiernos extranjeros como parte. Cuando sea parte de un contrato sometido a las disposiciones de este Reglamento un gobierno extranjero representado por sus agentes diplomáticos, o una entidad pública perteneciente a un estado extranjero, el sometimiento a la jurisdicción arbitral de la Bolsa importa la renuncia a toda inmunidad de jurisdicción especial proveniente de su condición de estado o de entidad pública extranjeros.

Art. 23. Competencia sobre la nulidad y la competencia. Por el acuerdo de arbitraje, queda facultado el Tribunal Arbitral para decidir acerca de su propia competencia, y sobre la existencia o validez del convenio arbitral. A ese efecto, una cláusula compromisoria que forme parte de un contrato se considera como un acuerdo independiente de las demás estipulaciones de aquél. La nulidad de un contrato no entrañará la nulidad de la cláusula compromisoria.

CAPÍTULO II. NORMAS DE PROCEDIMIENTO.

Art. 24. Reglas y principios. Confidencialidad. El procedimiento arbitral se regirá por las reglas de este Reglamento, y subsidiariamente por las del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Santa Fe, y, en el arbitraje internacional, por la de la Ley Modelo sobre Arbitraje Comercial Internacional de la Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional del 21-6-85.

Son esenciales los principios de audiencia, contradicción e igualdad entre las partes, y los procedimientos tenderán a la concentración y a la celeridad; todos los que participen en ellos, cualquiera fuere el título en que lo hicieren, quedan obligados por el carácter confidencial de las actuaciones.

Art. 25. Domicilios. Toda persona que litigue por derecho propio o en representación de tercero, deberá constituir domicilio especial dentro de la jurisdicción municipal de la ciudad de Santa Fe. Este requisito se cumplirá en el primer escrito que presente, o audiencia a la que concurra, si es ésta la primera diligencia en que interviene. En las mismas oportunidades se deberá denunciar el domicilio real de la persona representada.

En caso de no constituirse domicilio, todas las resoluciones se tendrán por notificadas los días fijados en el Art. 30. Mientras la parte actora no denuncie su domicilio real, no se dará traslado de la demanda; si lo omitiere la parte demandada, se tendrá por tal a aquel en que se notifique el traslado de la demanda.

Art. 26. Representación procesal. Las partes podrán ser representadas por apoderados. La personería del representante convencional debe justificarse en la primera presentación de quien la invoque, acompañando testimonio de poder general o especial, o mediante autorización expresa otorgada ante el Secretario del Tribunal. Si los apoderados son abogados o procuradores matriculados constituidos por poder general o especial para varios actos, bastará que agreguen copia íntegra con su firma; a petición de parte, podrá intimarse la presentación del testimonio original.

El poder o autorización deberá incluir la facultad para comprometer en árbitros y formular el compromiso arbitral.

Los representantes legales deben acompañar los documentos que acrediten el carácter invocado.

Art. 27. Patrocinio letrado. En el arbitraje de derecho se requiere patrocinio letrado.

Art. 28. Notificaciones. Se podrá disponer que las notificaciones se cumplan por algunos de los siguientes métodos:

- a) Por cédula, telegrama simple colacionado, carta certificada, carta documento, télex o facsímil;
- b) Por Secretaría;
- c) Personalmente en el expediente.

Art. 29. Notificación personal o por cédula. Serán notificadas personalmente o por cédula, o por los demás métodos establecidos por el inc. a) del Art. 28, las siguientes resoluciones:

1º) Las que disponen el traslado de la demanda, de la reconvencción o de los documentos que se acompañan con sus contestaciones;

- 2º) La que confiere el traslado de las excepciones;
- 3º) La que dispone el traslado del pedido de caducidad de la instancia arbitral;
- 4º) El laudo;
- 5º) La que confiere traslado de liquidaciones.

Art. 30. Notificaciones en Secretaría. Salvo que se disponga lo contrario en la respectiva resolución, o que sea de aplicación el Art. 29, las resoluciones quedarán notificadas los días martes y viernes, o el siguiente día hábil, si alguno de ellos fuere feriado. A tal efecto, los litigantes deberán concurrir a la Secretaría, debiendo tenerse a su disposición un libro en el que se asentará su firma, con indicación de fecha para acreditar su comparencia en caso de imposibilidad de notificación.

Art. 31. Plazos. Cómputo. Suspensión del Procedimiento. Para todos los plazos señalados en el presente Reglamento, se computarán únicamente los días hábiles. Empezarán a correr desde el día siguiente al de la notificación.

Las actuaciones se cumplirán en las horas fijadas para el funcionamiento del Tribunal, y en las que éste habilite en caso necesario. Las partes podrán acordar, por manifestación expresa, la suspensión, prórroga o abreviación del procedimiento o de los plazos con relación a actos procesales determinados.

Los apoderados no podrán acordar una suspensión mayor de treinta días sin la conformidad de sus mandantes.

Art. 32. Copias. Traslados. De todo escrito de que deba darse traslado, y de los documentos con ellos agregados, deberán acompañarse copias, sin cuyo requisito no se tendrán por presentados.

Salvo disposición en contrario de este Reglamento, el plazo para contestar traslados será de tres días, si el Tribunal no fijare expresamente uno mayor, atendiendo a la naturaleza e importancia de la cuestión.

Art. 33. Medidas cautelares. El Tribunal podrá disponer medidas cautelares bajo responsabilidad y otorgamiento de contracautela por el solicitante, y a satisfacción de aquél si las partes no han excluido tal facultad en el convenio de arbitraje. Su cumplimiento se requerirá judicialmente.

Las partes podrán igualmente solicitar las medidas cautelares judicialmente, sin que ello implique contravenir el convenio de arbitraje.

Art. 34. Caducidad de la instancia arbitral. Se producirá la caducidad de la instancia arbitral cuando no se instare su curso en el plazo de dos meses, computado desde la última actuación del director requiriendo a la partes el cumplimiento de actos tendientes a impulsar el procedimiento.

CAPÍTULO III. LA DIRECCIÓN DEL PROCEDIMIENTO.

Art. 35. Director del Procedimiento. Los procedimientos de arbitraje serán dirigidos por el Secretario del Tribunal. Hará fe toda actuación que lleve su firma, no admitiendo se prueba alguna para invalidar la fecha o el contenido del acto.

Art. 36. Facultades instructorias, ordenatorias y disciplinarias. El director del procedimiento tendrá facultades para dirigir la marcha del juicio y podrá:

- a) Resolver todos los incidentes que se promuevan durante la substanciación del arbitraje;
- b) Decidir sobre la procedencia de los puntos de compromiso;
- c) Ordenar la recepción y el diligenciamiento de las pruebas;
- d) Disponer de oficio las medidas necesarias para impulsar el procedimiento;
- e) Aplicar las correcciones disciplinarias a las partes, sus representantes o apoderados, cuando obstruyan el desenvolvimiento regular de las actuaciones arbitrales;
- f) Ejercer las demás atribuciones que le confiere este Reglamento.

Art. 37. Recurso contra las resoluciones del Director. Contra las resoluciones del Director sólo podrá interponerse recuso de revocatoria y apelación ante el Tribunal. Si se tratara de providencia dictada en audiencia, sólo será recurrible en el mismo acto y en su transcurso deberá fundarse. En los demás supuestos deberá ser deducida y fundada dentro de los tres días de quedar notificada.

CAPITULO IV. DEMANDA. CONTESTACION. EXCEPCIONES. RECONVENCIÓN.

Art. 38. Demanda. La demanda será deducida por escrito y contendrá:

- a) nombres y domicilios del demandante y del demandado;

b) la cosa demandada, designándola con toda exactitud. En las demás que tengan por objeto sumas de dinero deberá precisarse el monto reclamado, salvo cuando no fuera posible determinarlo la promoverla por las circunstancias del caso y pueda depender de elementos aún no definitivamente fijados y la promoción de la demanda fuese imprescindible para evitar la prescripción o la caducidad;

c) los hechos en que se funde explicados claramente, analizando la documentación que se acompaña para probarlas y señalando la importancia que se les atribuye como fundamento de la pretensión;

d) las cuestiones que deben integrar el compromiso, expresadas precisa y concretamente;

e) la petición en términos claros y positivos;

f) el fundamento jurídico, en el arbitraje de derecho.

El director podrá repeler de oficio las demandas que no se acomoden a las reglas establecidas, indicando el defecto que contenga y disponiendo que el acto exprese lo necesario a este respecto.

Art. 39. Agregación de documentos. El actor deberá acompañar a la demanda:

a) el contrato determinante de la controversia debidamente registrado en la Bolsa o no, en su caso, aquél en que se haya establecido la cláusula compromisoria o el documento que exteriorice la convención de arbitraje o la aceptación, por todas las partes, de la jurisdicción del Tribunal;

b) los documentos que hagan a su derecho y de los cuales quiera valerse como prueba. Estos documentos deberán ser individualizados por números o letras, en orden correlativo. No podrán presentarse documentos posteriormente;

c) constancia del depósito de la suma que corresponde abonar como derecho de demanda.

Art. 40. Traslado de la demanda. Presentada la demanda en la forma establecida por los artículos anteriores, el director conferirá traslado al demandado para que la conteste en el plazo de diez días. Atendiendo a la complejidad de la demanda, el director podrá ampliar en quince días el término para la contestación. Esta resolución es irrecurrible.

Art. 41. Citación. La citación se hará por cédula en el domicilio real del demandado o en el domicilio constituido si este constare en instrumento público o privado reconocido. Cuando el domicilio estuviese fuera de la ciudad de Santa Fe el Director podrá disponer que la citación se cumpla por alguno de los medios previstos en el art., 28 inc. a) y extender el plazo en que debe contestarse la demanda, que no podrá ser superior a treinta días; salvo que estuviese fuera del país, supuesto en que la ampliación se fijará conforme a lo establecido en el segundo párrafo del art. 342 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.

Art. 42. Contestación de la demanda. El demandado deberá contestar la demanda, oponer las excepciones y reconvenir, si se creyere con derecho, dentro del plazo fijado. En la contestación reconocerá o negará categóricamente cada uno de los hechos expuestos por el actor y dará las explicaciones que considere adecuadas en sustento de su derecho; deberá también reconocer o negar la autenticidad de los documentos acompañados por el demandante que se le atribuyeren y la recepción de las cartas y telegramas a él dirigidas cuyas copias se acompañen.

Su silencio o sus evasivas podrán estimarse como reconocimiento de la verdad de los hechos pertinentes y lícitos narrados en el escrito inicial; y como reconocimiento de la autenticidad o recepción de los documentos, según el caso. Deberá así mismo exponer con claridad los hechos que se aleguen como fundamento de la defensa, acompañar la prueba documental que estuviese en su poder, expedirse sobre la admisibilidad de los puntos de compromiso del escrito de demanda y proponer los que deben ser fijados para el laudo del Tribunal.

Art. 43. Excepciones admisibles. Son admisibles las siguientes excepciones:

- a) caducidad de la jurisdicción arbitral;
- b) litispendencia;
- c) cosa juzgada;
- d) falta de legitimación para obrar en el actor o en el demandado, cuando fuere manifiesta;
- e) prescripción, si pudiere resolverse como puro derecho.

El excepcionante deberá acompañar la prueba instrumental y ofrecer la restante que se vincule con sus excepciones, todo conforme al art. 429 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia.

Art. 44. Traslado de la reconvencción, de las excepciones y de los documentos. En caso de deducirse reconvencción se dará traslado al actor para que la conteste en el plazo fijado con arreglo al art. 40, observándose lo dispuesto para la contestación de la demanda.

En el mismo plazo deberá contestarse el traslado de las excepciones y pronunciarse sobre la documentación acompañada con el escrito de responde. De no mediar reconvencción, este plazo será de cinco días.

CAPITULO V. COMPROMISO ARBITRAL. OFRECIMIENTO DE PRUEBA.

Página **69** de **118**

Art. 45. Audiencia de compromiso arbitral. Vencido el plazo para la contestación de la demanda, de la reconvencción en su caso y rechazadas las excepciones, se convocará a las partes a una audiencia a la cual asistirán por lo menos dos árbitros. El Director invitará a procurar un avenimiento o a lograr un acuerdo sobre hechos o cuestiones controvertidas a fin de simplificar la causa y reducir la prueba que debe recibirse.

Si las partes no lograsen el avenimiento, en la misma audiencia deberán:

a) acordar los puntos de compromiso que habrán de ser materia del laudo, expresando breve y concretamente los puntos controvertidos que dejan sometidos a decisión del Tribunal. Su procedencia será examinada por el Director, quien rechazará los que sean ajenos a las cuestiones planteadas o fijará los puntos que decidirá el laudo si las partes no concordaran acerca de los que deben integrar el compromiso; o modificará los que no reúnan los requisitos indicados;

b) ofrecer por escrito las respectivas pruebas, acompañando bajo sobre cerrado los pliegos de posiciones. Los puntos de pericia quedarán a la vista; los pedidos de informaciones indicarán con precisión quienes deberán evacuarlos; los hechos acerca de los cuales se interrogará a los testigos deberán mencionarse clara y separadamente respecto de cada uno;

c) fijar el plazo para que el Tribunal pronuncie su laudo.

Art. 46. Incomparencia de las partes a la audiencia de compromiso. Si el demandante no compareciera sin justa causa a la audiencia de compromiso, el Tribunal lo tendrá por desistido de la demanda y le impondrá las costas. Si no compareciera sin justa causa el demandado, se le dará por perdido el derecho de ofrecer prueba.

Art. 47. Obstrucción del procedimiento. Ofrecimiento. Multa. En la audiencia de compromiso se establecerá la multa que deberá hacer efectiva, a favor de la parte contraria, quien obstruyere el curso del procedimiento arbitral. Si las partes no llegasen a un acuerdo a su respecto, el Director fijará la cantidad pertinente.

Art. 48. Honorarios de los peritos. Garantía. Celebrada la audiencia de compromiso, el Director, si lo estimase necesario, podrá fijar una suma de dinero para responder a los honorarios de los peritos, que deberá ser depositada a la orden de la Bolsa de Comercio dentro del plazo que se fije al efecto, bajo apercibimiento de no ordenar la producción de la prueba pericial ofrecida por quien resultare remiso.

El depósito podrá ser sustituido por una garantía a satisfacción del Director. Todo ello sin perjuicio de lo que en definitiva se laude en cuanto a la imposición de las costas.

Art. 49. Prescendencia de la apertura de prueba. Si las partes no ofrecieron prueba en la audiencia de compromiso y la documental ya agregada no estuviese cuestionada, tendrán derecho a presentar una memoria dentro del quinto día a contar desde el siguiente a la celebración de dicha audiencia o desde el siguiente a la resolución del Director siendo los puntos del compromiso, si fuera el caso. Transcurrido este plazo el Tribunal llamará autos para laudar.

CAPITULO VI. ARBITRAJE DE DERECHO.

Art. 50. Recepción de las pruebas. Dentro de los cinco días de celebrada la audiencia de compromiso, el Director deberá:

- a) resolver acerca de los puntos de compromiso;
- b) disponer la producción de la prueba que sea pertinente por versar sobre hechos que articularon las partes y admisible por cumplir los requisitos a los que se encuentren sometidas;
- c) fijar las audiencias en las que deberán recibirse la prueba confesoria y la testimonial.

Art. 51. Prueba confesoria. La prueba confesoria se practicará mediante la absolución de posiciones que recibirá el Director conforme a los pliegos presentados en la audiencia de compromiso. La parte que debidamente citada no concurriese sin causa justificada deberá ser tenida confesa. Las partes podrán hacerse recíprocamente las preguntas y observaciones que juzgasen conveniente por intermedio del Director. Podrá también éste interrogarlas de oficio sobre toda circunstancia conducente a la averiguación de la verdad.

Art. 52. Prueba de testigos. El número máximo de testigos será de ocho por cada parte. El Director podrá rechazar, reducir o limitar la prueba testimonial ofrecida, expresando las razones por las que considera que es inconducente o excesiva. Dicha resolución podrá ser apelada por ante el Tribunal, pero éste solo conocerá tal recurso una vez concluida la causa para definitiva, oportunidad en la que, antes de la providencia de autos para laudar resolverá lo que corresponda y dispondrá, en su caso, si recibe total o parcialmente la prueba testimonial rechazada.

Quedará a cargo de la parte que lo propuso la comparencia de los testigos a la audiencia señalada para su declaración, a menos que al ofrecer la prueba hubiese requerido expresamente la citación del juez competente bajo apercibimiento de ser traído por la fuerza pública. De no mediar esta petición la parte proponente perderá el derecho a esta prueba si el testigo no compareciere a la audiencia, salvo que se justifique una razón atendible para su inasistencia; en este supuesto el Director señalará una nueva audiencia. Esta justificación podrá producirse una sola vez.

Página 71 de 118

Los testigos deberán declarar en la sede del tribunal aunque tuvieren su domicilio fuera de la ciudad de Santa Fe, pero dentro de un radio de setenta kilómetros.

Los testigos serán preguntados bajo juramento o promesa de decir la verdad, que recibirá el Director. Presentarán juramento o promesa de decir la verdad ante el Director y serán libremente interrogados por éste acerca de lo que supieren sobre los hechos controvertidos teniendo en cuenta los interrogatorios que las partes hayan presentado y lo que manifestaron al tiempo de ofrecer esta prueba.

Art. 53. Prueba de peritos. Cuando la apreciación de los hechos controvertidos requieran conocimientos especiales en alguna ciencia, arte, industria o actividad técnica especializada, se designará un perito a fin de que se expida a cerca de los puntos fijados en la resolución a la que se refiere el art. 50.

La prueba estará a cargo de un perito único; si no hubiere acuerdo de partes sobre la persona de aquel, será sorteado de la lista formada al efecto por el Consejo. El perito deberá aceptar el cargo y presentar su informe acompañando tantas copias como partes intervienen, dentro de los plazos que se fije bajo apercibimiento de sustitución y eliminación de la lista respectiva a cuyo efecto el Tribunal comunicará la resolución al Directorio.

Art. 54. Prueba de informes. Las partes podrán solicitar informes, testimonios o certificados a reparticiones públicas y entidades privadas mediante oficio o exhorto, según el caso. Para diligenciar esta prueba se procederá conforme lo dispuesto por el Código Procesal. En caso de no darse respuesta a la información solicitada, se reiterará mediante requerimiento al juez competente.

Art. 55. Vencimiento del período probatorio. Vencido el término fijado para la producción de la prueba o las prórrogas acordadas, la parte que no hubiese producido la prueba podrá pedir su ampliación conforme a lo dispuesto en el art. 429 del C.P.C. y C. De la Provincia de Santa Fe.

Art. 56. Medidas ampliatorias. Alegatos. El Director podrá, por auto fundado, ordenar de oficio medidas ampliatorias tendientes al debido esclarecimiento de la causa en cualquier estado de ella anterior al llamamiento de autos para laudar.

Concluido el período probatorio, El Director pondrá los autos para alegar por el plazo que determine. Transcurrido éste, el Tribunal dictará la providencia de autos para laudar.

Art. 57. Medidas para mejor proveer. El Tribunal podrá ordenar de oficio medidas para mejor proveer, en cuyo caso suspenderá el plazo para laudar por un plazo no mayor de treinta días.

Art. 58. Laudo. Requisitos. Dentro del plazo fijado en el compromiso arbitral para laudar, o en su defecto dentro de los treinta días, contados en ambos casos, a partir del día siguiente al de la providencia de autos para laudar, el Tribunal deberá dictar el laudo arbitral. El laudo se dictará por mayoría conteniendo los enunciados y requisitos del Código Procesal en lo penitente.

CAPITULO VII. EL ARBITRAJE DE AMIGABLES COMPONEDORES.

Art. 59. Fijación o prescindencia de audiencia. Dentro de los cinco días de concluida la audiencia del art. 45 el Director resolverá lo que corresponda sobre los puntos de compromiso y fijará audiencia para la vista de causa en la que se recibirá la prueba de confesión y de testigos así como los informes de los peritos.

La prueba de informes deberá hallarse diligenciada con anterioridad a la finalización de la vista de la causa, bajo apercibimiento de darla por perdida a la parte proponente si la demora le fuere imputable.

Cuando no fuera del caso la recepción de pruebas, se prescindirá de la vista de causa y será de aplicación el art. 49, ajustándose el laudo a lo dispuesto en el segundo párrafo del art. 61.

Art. 60. Vista de causa. El día y hora fijados para la vista de la causa se reunirá el Tribunal y declarará abierto el acto con las partes que concurrieran.

Se recibirá la prueba aplicándose en lo pertinente lo dispuesto por los artículos 51, 52 y 53, sustituyéndose la actuación del Director por la del Presidente del Tribunal. El dictamen de los peritos deberá ser agregado al expediente con tres días de anticipación a la vista de la causa, sin perjuicio de la información y de las explicaciones que rendirá al Tribunal en esa audiencia.

Concluida la recepción de la prueba, cada parte dispondrá de treinta minutos para alegar sobre su mérito.

Art. 61. Veredicto y laudo. Dentro del tercer día de concluida la vista de la causa, el Tribunal pronunciará su veredicto expidiéndose sobre los hechos controvertidos. Dentro del plazo fijado conforme al art. 45 inc. c), se dictará el laudo sobre los puntos de compromiso, por mayoría de los votos de los miembros del Tribunal. La decisión se fundará equitativamente según el leal saber y entender de los árbitros; contendrá pronunciamiento expreso sobre la composición de las costas y plazos para su cumplimiento, salvo expresa disposición en contrario contenida en el compromiso arbitral.

CAPITULO VIII. ACTUACIÓN POSTERIOR AL LAUDO. RECURSOS.

Página 73 de 118

Art. 62. Aclaraciones y correcciones. Una vez pronunciado y notificado el laudo, concluye la jurisdicción del Tribunal. No obstante, podrá:

- a) antes de la notificación del laudo, formular de oficio aclaraciones o correcciones al mismo sin alterar su sustancia;
- b) las partes dentro de los tres días de notificadas podrán pedir aclaratoria tendiente a subsanar cualquier error material o de cálculo, aclarar conceptos oscuros, como también cumplir cualquier omisión en que se hubiese incurrido sobre cuestiones planteadas y discutidas en el juicio arbitral;
- c) determinar las sumas liquidadas que establezca el laudo a cargo de la parte vencida;
- d) aplicar las multas previstas para casos de incumplimiento y obstruccionismo;
- e) aprobar las liquidaciones de conformidad con las bases establecidas en el laudo.

Art. 63. Recursos. Arbitraje de derecho. Contra el laudo de un arbitraje de derecho podrán interponerse los recursos admisibles respecto a la sentencia de los jueces, si no hubiesen sido renunciados en el compromiso. Los recursos deberán deducirse ante el Tribunal arbitral dentro de los cinco días, por escrito fundado.

Si los recursos hubiesen sido renunciados el Tribunal los denegará sin substanciación alguna, salvo lo dispuesto en el art. 438 del C.P.C. C. De la Provincia.

Art. 64. Irrecurribilidad. Laudo de amigables componedores.

Art. 65. Acción de nulidad en el arbitraje de derecho y en el de amigables componedores.

Podrá demandarse la nulidad del laudo de amigables componedores y de árbitros de derecho, aún cuando hubiesen sido renunciados los recursos si se pronuncia fuera del plazo previsto en el compromiso o hubiese recaído sobre puntos no comprometidos.

CAPITULO IX. ARBITRAJE INTERNACIONAL.

Art. 66. Competencia. Podrán someterse a los procedimientos establecidos por este Reglamento las cuestiones litigiosas de carácter internacional que se suscitaren en las relaciones a que se refiere el art. 30.

Art. 67. Lugar e idioma. El arbitraje se realizará en la sede del Tribunal y las actuaciones se cumplirán en idioma nacional. Las partes podrán acordar el o los idiomas que hayan de utilizarse, haciéndose cargo de los gastos inherentes a la intervención de los auxiliares que fueren menester a tal efecto.

Art. 68. Ley aplicable. El Tribunal decidirá el litigio con arreglo a las estipulaciones del contrato, tendrá en cuenta los usos y costumbres mercantiles y:

a) en el arbitraje de derecho, aplicará las normas jurídicas elegidas por las partes. Si estas no indicaren la ley aplicable, se aplicará la que determinen las normas de conflictos de leyes.

Se entenderá que la indicación del derecho de un Estado se refiere al derecho sustantivo y no a las reglas de conflicto de leyes, a menos que las partes expresaren lo contrario.

b) En el arbitraje de amigables componedores, decidirá con fundamento en equidad.

TITULO IV. ACTUACIÓN COMO TRIBUNAL DE ALZADA.

Art. 69. Recursos contra resoluciones de Entidades adheridas. Los recursos a que se refiere el art. 30 inc. f), deberán ser interpuestos ante la respectiva autoridad que dictó la resolución, dentro del plazo de tres días de notificada. Concedido el recurso, las actuaciones se remitirán sin más trámites al Tribunal.

Art. 70. Depósito. Memoriales. Radicado el expediente en el tribunal el Director fijará una suma a cargo del apelante, depositada la cual se dictará la providencia de "autos". Esta se notificará por cédula a las partes, quienes podrán presentar un memorial dentro del tercer día. De este memorial se correrá traslado a la contraria bajo igual término. Esta última providencia quedará notificada por nota.

El Tribunal dictará resolución dentro de los quince días hábiles de la presentación del último memorial, sin hacer lugar a prueba alguna, salvo las medidas para mejor proveer que creyere conveniente dictar. De prosperar el recurso, se devolverá al recurrente la cantidad depositada; en caso contrario, quedará en beneficio de la bolsa como derecho por la intervención del Tribunal.

TITULO V. DISPOSICIONES DE APLICACIÓN.

Art. 71. Integración del Tribunal en el arbitraje de derecho. Cuando alguno de los árbitros permanentes no fuese abogado, para laudar en el arbitraje de derecho se sorteará un árbitro suplente que posea ese título.

Art. 72. Confidencialidad. Los documentos acompañados a las causas y a los que ellos se produzcan durante los procedimientos, las actuaciones ante el Tribunal y sus resoluciones tienen carácter confidencial.

A estas audiencias no podrán concurrir personas ajenas al Tribunal o cuya presencia no esté requerida por los actos procesales que en ella debe cumplirse, salvo expresa autorización de las partes.

Solamente recibirán información del Tribunal las partes, sus apoderados y letrados. Las resoluciones y laudos del Tribunal se publicarán sólo cuando ambas partes presten para ello su expresa conformidad.

Art. 73. Sanciones por conducta procesal. El director podrá apercibir, amonestar o multar a los letrados, apoderados o representantes que obstaculicen la marcha normal de las actuaciones, con peticiones manifiestamente improcedentes o cuando incurran en maniobras dilatorias o no guarden estilo en sus actuaciones.

La multa guardará proporción con la gravedad o la reiteración de las transgresiones, no pudiendo exceder del importe equivalente a un año de las cuotas del socio activo de la Bolsa de Comercio de Santa Fe.

El Director podrá asimismo ordenar se teste cualquier expresión o término descomedido o agravante que se haya empleado en los escritos.

Se dejará constancia de las aludidas transgresiones en el legajo personal del socio y se llevará en el Tribunal un libro de registro de sanciones a los profesionales.

Las resoluciones del Director que apliquen estas sanciones son apelables ante el Tribunal; la substanciación de este recurso no interrumpirá el procedimiento y tramitará el incidente separado.

Art. 74. Sanciones por incumplimiento. Dentro de los plazos establecidos en los laudos, las partes deberán abonar los gastos, honorarios, costos y costas del juicio en la totalidad o proporción a que hayan sido condenadas. En caso de transcurrir los plazos sin haber hecho efectivas tales obligaciones, a pedido de parte se aplicarán las sanciones previstas en los arts. 47 y 75.

Art. 75. Sanciones estatutarias. Los laudos arbitrales debidamente notificados deben ser cumplidos por las partes en el plazo que en ellos se fije en caso contrario la parte interesada podrá pedir al Directorio dentro del término de seis meses, que se apliquen las sanciones previstas en los arts. 65 y siguientes del Estatuto, sin perjuicio de ejercitar las acciones a que se crea con derecho ante quien corresponda.

Si el incumplimiento proviene de una parte que no es socia de la Bolsa, se tomará en cuenta a fin de que no pueda en lo sucesivo registrar contrato alguno en la Bolsa de Comercio de Santa Fe y en sus Cámaras gremiales, Cámaras, Mercados y entidades adheridas, a cuyo efecto la Gerencia dará a publicidad este hecho mediante circular dirigida a esas entidades.

Asimismo, se anotará en una pizarra del recinto de la Bolsa el nombre y apellido de la persona o la denominación de la entidad incurso en incumplimiento, haciéndose conocer las causas del mismo. Esta publicación se mantendrá durante ocho días.

Art. 76. Cargos administrativos. El Tribunal solicitará del Consejo la creación de los cargos administrativos necesarios para su adecuado desenvolvimiento. Una vez creados dichos cargos, las designaciones y eventualmente las promociones serán hechas por el Presidente de la Bolsa a propuesta del Tribunal. En Consejo al crear los puestos del personal fijará sus remuneraciones y tendrá facultades para su modificación.

Art. 77. Reglamentaciones generales. El Tribunal está facultado para dictar reglamentaciones generales para su mejor organización y funcionamiento, siempre que ellas no contradigan las disposiciones estatutarias y reglamentarias de la Bolsa de Comercio y lo prescripto en el presente reglamento.

TITULO VI. ARANCELES Y HONORARIOS.

Art. 78. Arancel en la mediación y conciliación. En los procedimientos de mediación y conciliación se pagará a la Bolsa en concepto de gastos la cuarta parte de la cuantía establecida para el arbitraje de amigables componedores, en la oportunidades indicadas por el art. 19.

Cuando un procedimiento de arbitraje fue precedido de otro de mediación o conciliación, la tasa pagada en concepto de gastos por la actuación inicial se deducirá de la suma que corresponda pagar por el arbitraje.

Art. 79. Arancel en el Arbitraje. Para fijar el importe de la tasa de arbitraje se aplicarán a cada porción sucesiva de la cuantía en litigio los porcentajes que se indican y se adicionarán las cifras así obtenidas. En el arbitraje de amigables componedores iniciado en virtud de una cláusula compromisoria estipulada en un contrato inscripto en la Bolsa de Comercio o en el que la parte actora es socia de la Bolsa aunque el contrato no se hubiere inscripto en ella:

Hasta \$	10.000			\$100
De \$	10.001	a \$	100.000	1 %
De \$	100.001	a \$	1.000.000	0,75 %
De \$	1.000.001	a \$	3.000.000	0,50 %
De \$	3.000.001	a \$	10.000.000	0,30 %
De \$	10.000.001	a \$	50.000.000	0,20 %
Superior a \$	50.000.000			\$120.000

En el arbitraje de derecho, para los mismos supuestos:

Hasta \$	10.000			\$150
De \$	10.001	a \$	100.000	1,50 %
De \$	100.001	a \$	1.000.000	1,125 %
De \$	1.000.001	a \$	3.000.000	0,75 %
De \$	3.000.001	a \$	10.000.000	0,45 %
De \$	10.000.001	a \$	50.000.000	0,30 %
Superior a \$	50.000.000			\$180.000

En el arbitraje de amigables componedores iniciado en virtud de una cláusula compromisoria incluida en un contrato no inscripto en la Bolsa de Comercio o en el que la parte actora no fuese socio de la Bolsa, se pagará:

Hasta \$	10.000			\$175
De \$	10.001	a \$	100.000	1,75 %
De \$	100.001	a \$	1.000.000	1,30 %
De \$	1.000.001	a \$	3.000.000	0,875 %
De \$	3.000.001	a \$	10.000.000	0,525 %
De \$	10.000.001	a \$	50.000.000	0,35 %
Superior a \$	50.000.000			\$210.000

En el arbitraje de derecho, para los supuestos a que se refiere el párrafo anterior, el arancel será:

Hasta \$	10.000			\$200
De \$	10.001	a \$	100.000	2 %
De \$	100.001	a \$	1.000.000	1,50 %
De \$	1.000.001	a \$	3.000.000	1 %
De \$	3.000.001	a \$	10.000.000	0,60 %
De \$	10.000.001	a \$	50.000.000	0,40 %
Superior a \$	50.000.000			\$240.000

Art. 80. Arancel en actuaciones sin monto. Cuando las controversias que se someten al Tribunal carezcan de monto determinado y por su objeto no deban ser tampoco materia de determinación en el laudo, la presidencia de la

Bolsa de Comercio fijará el importe a pagar teniendo en cuenta la complejidad y demás circunstancias del caso y en particular:

- a) la trascendencia económica que pueda apreciarse objetivamente;
- b) La relevancia jurídica y patrimonial que corresponda a la cuestión controvertida;
- c) La incidencia que el diferendo tenga en las vicisitudes del contrato, negocio u operación que lo origina y en las ulteriores relaciones entre las partes;
- d) La economicidad que caracteriza a las actuaciones de mediación, conciliación o arbitraje ante el tribunal de arbitraje General.

Art. 81. Inclusión en las costas. El monto de la tasa de arbitraje hecho efectivo por la parte actora será considerado integrante de las costas del juicio y soportado en definitiva por los litigantes en la misma proporción en que ellas deben ser satisfechas.

Art. 82. Honorarios de los integrantes del Tribunal. Los honorarios de los árbitros permanentes y la remuneración del secretario estarán a cargo de la Bolsa de Comercio y serán determinados periódicamente por el Consejo.

Art. 83. Honorarios de los Arbitros Suplentes. Percibirán un honorario por su actuación en cada uno de los casos que intervengan. Estará a cargo de la Bolsa de Comercio que lo determinará guardando adecuada proporción con el que perciben los Arbitros Permanentes.

Cuando intervengan para resolver una recusación y ésta sea desestimada imponiéndose las costas al recusante quedará a su cargo el pago de los honorarios de los árbitros suplentes.

Art. 84. Honorarios del perito. La cuantía de los honorarios del experto por los informes que deba realizar, podrá ser convenida por todas las partes, dándose noticia al Tribunal. En caso contrario los fijará éste con el alcance de actuación profesional o técnica de carácter extrajudicial, teniendo en cuenta la complejidad del tema, el tiempo insumido por la tarea, los montos implicados en las cuestiones sobre las que dictamina y la proporción razonable que deben guardar con los demás honorarios.

Art. 85. Honorarios de abogados y apoderados. Los honorarios de los abogados y los apoderados se determinarán teniendo en cuenta la naturaleza extrajudicial de las actuaciones.

TITULO VII. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y TRANSITORIAS.

Art. 86. Aceptación del Reglamento. Se presume, sin admitir prueba en contrario, que las partes conocen y aceptan íntegramente el Estatuto de la Bolsa y el presente Reglamento, y que por el sometimiento a este arbitraje renuncian a cualquier otra jurisdicción.

Las normas que rigen los procedimientos, incluso las relativas al régimen de las costas y a la fijación de honorarios, también entenderán aceptadas por los abogados, apoderados y peritos por el sólo hecho de su participación en las actuaciones arbitrales regidas por este reglamento.

Art. 87. Complementación o innovaciones procedimentales. Las partes podrán por mutuo acuerdo proponer al Tribunal la modificación parcial o la complementación de las normas del procedimiento previstas en este Reglamento, siempre que no alteren los principios del arbitraje.

Art. 88. Vigencia del Reglamento. Las disposiciones de este Reglamento entrará en vigencia, una vez aprobado por la Inspección General de Personas Jurídicas a los treinta días corridos desde la publicación de la respectiva resolución en el B. Oficial. Solo serán aplicables a los juicios o actuaciones que se iniciaren con posterioridad.

Art. 89. Modificaciones. El Presidente de la Bolsa de Comercio de Santa Fe queda autorizado a aceptar las modificaciones al presente Reglamento que pudiera requerir la Inspección General de Personas Jurídicas.

MODELO DE CLAUSULA COMPROMISORIA.

Toda controversia que se suscite entre las partes con relación a este contrato, su existencia, validez, calificación, interpretación, alcance, cumplimiento o recepción, se resolverá definitivamente por el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Santa Fe de acuerdo con la reglamentación vigente para el Arbitraje.... (indicar si el derecho o de amigables compondores) que las partes conocen y aceptan

Tribunal de Arbitraje General

tag@bcsf.com.ar

Bolsa de Comercio de Santa Fe
San Martín 2231

Página 82 de 118

S3000FRW Santa Fe
Argentina
Tel. (0342) 455-4734
www.bcsf.com.ar
bolcomsf@arnet.com.ar

ANEXO III.- Modelos de Garantías

A) GARANTIA BANCARIA / PÓLIZA DE SEGURO DE CAUCION

Deberá incluir el siguiente compromiso:

“Por el presente instrumento nos constituimos en Garantes y responsables ante el ENTE ADMINISTRADOR PUERTO SANTA FE – o EAPSF-, en nombre de – o USUARIO-, por un total de hasta _____
[monto de la garantía]

_____ *[monto en letras]*, suma que será pagadera en los tipos y proporciones de monedas en que deba pagarse el precio del Contrato, y nos comprometemos a pagarles al EAPSF, contra su primera solicitud por escrito, y sin oponer reparos u objeciones de ninguna clase, cualquier suma o sumas que no excedan de _____ *[monto de la garantía]* sin necesidad de que tengan que probar o aducir causa o razón alguna para exigir la suma especificada.

Por este instrumento renunciamos a la necesidad de que el EAPSF exija el pago de la deuda mencionada al USUARIO antes de presentarnos la solicitud de hacer efectiva la garantía.

Convenimos además en que ningún cambio, adición, ni ninguna otra modificación de las Condiciones del Contrato o de las Obras que han de ejecutarse en virtud del mismo, o de cualquiera de los documentos contractuales que pudieran acordar el EAPSF y el USUARIO, nos liberará de modo alguno de obligación alguna en virtud de esta garantía, y por el presente documento renunciamos a la notificación de todo cambio, adición o modificación.

Esta garantía permanecerá en vigor hasta la extinción de las obligaciones del Tomador cuyo cumplimiento cubre.”

ANEXO IV.- Modelo de Acta de Tenencia.¹

ACTA DE TENENCIA N° /..... EAPSF

RESOLUCION N°..... EAPSF

EXPEDIENTE N°-05 EAPSF

En la ciudad de Santa Fe, a losdías del mes de del año, la GERENCIA GENERAL del ENTE ADMINISTRADOR PUERTO SANTA FE, representada en este acto por el Sr....., quien actúa en ejercicio de la facultad conferida por Acta N° del Consejo Directivo, denominada en adelante “EL ENTE” y la firma con domicilio en callede la ciudad de Santa Fe, representada en este acto por, en su carácter de Apoderado, denominada en adelante “EL(PERMISIONARIO / LOCATARIO / CONCESIONARIO)”, proceden a dejar constancia de lo siguiente:

1º) EL ENTE, con sujeción a las condiciones implementadas en la RESOLUCION N°/05 del Consejo Directivo del ENTE ADMINISTRADOR PUERTO SANTA FE que EL declara conocer y aceptar, hace entrega en este acto a esta última una fracción de un inmueble deMETROS CUADRADOS CON.....DECIMETROS CUADRADOS (..... m2.),, de cuyas características, linderos y demás circunstancias ilustra el Plano N°.....

¹ El modelo del Acta de Tenencia es meramente ejemplificativa

2°) EL, por su parte, toma la tenencia del predio aludido en el punto anterior prestando conformidad a las condiciones y estado en que lo recibe comprometiéndose a usarlo únicamente para el destino autorizado y a realizar las obras y/o instalaciones que fueren necesarias para adecuarlo al objeto establecido.

3°) La tenencia acordada mediante esta Acta se rige por todas y cada una de las normas y disposiciones reglamentarias que resulten inferibles y aplicables en virtud de la naturaleza del y/o actividades que habrá de desarrollar EL de acuerdo con (EL CONTRATO / RESOLUCION N°...../05 EAPSF del Consejo Directivo del ENTE ADMINISTRADOR PUERTO SANTA FE) y el Convenio Marco Master Plan.

4°) INVENTARIO DEL INMUEBLE:

.....

En prueba de conformidad, firman en original y una copia de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha arriba indicados.

ANEXO V.- Modelo de Contratos.²

ACUERDO DE RESERVA

Entre el ENTE ADMINISTRADOR PUERTO SANTA FE –EAPSF- ente público no estatal creado por Ley Provincial 11.011 y su Decreto Reglamentario N° 1983/95, con domicilio en la Cabecera Dársena I, Puerto Santa Fe, representado en este acto por su Presidente en adelante llamado “El Ente” ; y por el otro el Sr., DNI, domiciliado en calle, en nombre y representación de, constituyendo domicilio a todos los efectos derivados del presente en callede esta ciudad de Santa Fe en adelante llamado EL PETICIONANTE-, y considerando:

Que el presente se realiza en el marco de las normas citadas en el epígrafe y la Ordenanza 11.069/04 (aprobación y ampliación de usos).

Que dentro de la zona identificada como SECTOR CP ... por la Ordenanza Municipal N° 11.069/04; el PETICIONANTE ha solicitado la reserva del uso del espacio cuyo limites se definen según plano adjunto, denominado “plano de ubicación del polígono peticionado” que se adjunta y las partes firman como anexo I.

Por ello, en virtud de lo expuesto, las partes celebran el presente contrato, sujeto a las cláusulas que a continuación se enuncian:

² Los modelos de los contratos o permisos y / o sus cláusulas son enunciativas. Por ello el ENTE podrá modificar total o parcialmente las mismas, por resolución expresa del Consejo Directivo

1.- OBLIGACIÓN DE RESERVA: Las partes acuerdan que, durante el período de vigencia de la presente reserva, el EAPSF no realizará sobre el espacio reservado ningún tipo de acto jurídico que importe la comercialización y / o utilización del mismo por parte de un tercero.

2.- COSTO DE LA RESERVA: Como contraprestación se fija el costo de la presente RESERVA se acuerda el monto de dólares estadounidenses, (US\$-) más IVA, no reintegrables, ni compensables con ningún tipo de crédito que pudiere existir entre ellas, y pagaderas en este acto mediante cheque certificado nro. de Banco , cuyo importe se corresponde con el valor en pesos al tipo vendedor Banco Nación del cierre del día de del 2005, sirviendo el presente de formal recibo y constancia de pago.

3.- ESPACIO RESERVADO: el predio afectado por la RESERVA posee una superficie total de m2, y se identifica en el plano que se adjunta.

4.- PLAZO DE RESERVA: La presente reserva posee una vigencia de ... días corridos contados a partir del día de su firma. Vencido el plazo de vigencia el EAPSF se encuentra liberado para comercializar y / o realizar cualquier tipo de acto jurídico que tenga por objeto la reserva y / o uso de todo o parte del predio reservado. El mero vencimiento del plazo hará caducar de pleno derecho la presente reserva, sin necesidad de notificación alguna, ni reintegro o indemnización para ninguna de las partes.

5.- CONTRATO DE CONCESIÓN: No obstante lo anterior si las partes, durante el período de vigencia de la reserva o con posterioridad, llegaren a un acuerdo podrán suscribir el contrato de concesión respectivo, conforme lo estipulado en el presente y en el Convenio Marco Master Plan.

6.- VINCULACIONES CONTRACTUALES: Las condiciones contractuales descriptas en el presente quedan sujetas a las disposiciones generales y particulares contenidas en el Contrato

Marco Master Plan aprobado por el Consejo Directivo del EAPSF para el MASTER PLAN y Contrato de Concesión Particular que las partes suscriban para el otorgamiento del uso mencionado.

7.- JURISDICCIONALES: Las partes renuncian expresamente a la Competencia Federal e Internacional, si es que la hubiere, y acuerdan que para cualquier tipo de reclamo derivado del presente será exclusiva y excluyente a elección del actor la competencia del Tribunal Arbitral de la Bolsa de Comercio de Santa Fe, domiciliado en calle San Martín 2231 –S3000FRW- de la ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe; o del Centro Privado de Mediación y Arbitraje – CEPAM-, con domicilio en calle Italia 877., de la ciudad de Rosario, Provincia de Santa fe, con sujeción expresa al reglamento arbitral que se encuentre vigente al momento de la demanda. Así mismo, declaran conocer y aceptar los reglamentos que actualmente se encuentran en vigencia y que se acompañan al presente.

8.- PROCEDIMENTALES: Los FIRMANTES pactan que en caso de intervención del tribunal arbitral

- a) El procedimiento a seguir para la ejecución del presente es el más expedito y breve que prevea el Tribunal Arbitral nombrado conforme su reglamento.
- b) Para la ejecución coactiva del laudo arbitral se aplicará el procedimiento previsto en el artículo 262 y 524 del Código Procesal Civil y Comercial de Santa Fe, para las Sentencias Dictadas por los Tribunales Argentinos y de Desalojo; siempre con costas a cargo del incumplidor y ante el Juez competente conforme la norma procesal vigente.
- c) El PETICIONANTE autoriza el diligenciamiento de cualquier tipo de medida cautelar que correspondiere, sin necesidad de contra cautela;

d) Así mismo acuerdan que cualquiera de ellos podrá solicitar medidas preparatorias de la demanda conforme el CPCCSF en los Tribunales Ordinarios sin que ello, fije competencia, ni afecte en forma alguna la competencia arbitral pactada.

9.- MORA Y PLAZOS: Los firmantes acuerdan que, salvo lo expresamente pactado, para su constitución en mora se deberá intimar al cumplimiento de sus obligaciones en el plazo de CINCO (5) días; que los plazos establecidos son de días corridos y; que para el cómputo de los mismos no se toma en cuenta el día de la notificación. Así mismo acuerdan, que las notificaciones deberán ser realizadas, por escrito en forma fehaciente – carta documento o telegrama colacionado- a los siguientes domicilios: para EL PETICIONANTE, en el domicilio constituido en el epígrafe en la ciudad de Santa Fe, y el ENTE en la Cabecera Dársena I Puerto Santa Fe; ello, aún en caso de notificación judicial. Los firmantes declaran dar a los domicilios denunciados el carácter y los efectos del domicilio general.

Luego de su lectura y ratificación, firman de conformidad DOS (2) ejemplares de un mismo tenor, en Santa Fe a los días dede 2005. Se deja constancia de que el cincuenta por ciento (50%) del sellado provincial es a cargo del PETICIONANTE y que el EAPSF se encuentra exento.

ANEXO VI.- Modelo de Contrato de Locación para el MP:**CONTRATO DE LOCACIÓN N°**

Entre el **ENTE ADMINISTRADOR PUERTO SANTA FE**, con domicilio en la cabecera Dársena I del Puerto de Santa Fe, en adelante "**EL LOCADOR**" representado por su Presidente **Sr.** por una parte, y por la otra, representada en este acto por, en su carácter de, quien constituye domicilio en el inmueble que por este contrato se arrienda, en adelante "**EL LOCATARIO**", convienen en celebrar el siguiente **CONTRATO DE LOCACIÓN**, que se registrá por las cláusulas siguientes:

ANTECEDENTES:

Conforme la solicitud presentada por el **USUARIO**, sus antecedentes y proyectos propuestos la presente **LOCACION** se categoriza de la siguiente forma:

CATEGORÍA DEL INVERSOR	
RUBRO (actividad)	
TIPO DE INVERSIÓN	
OBJETO:	
USOS AUTORIZADOS:	
ZONAS AFECTADAS:	

PRIMERA: AUTORIDADES PORTUARIAS.

El **LOCATARIO**, reconoce en el **EAPSF** su calidad de **AUTORIDAD PORTUARIA LOCAL**, conforme la Ley 24.093, su decreto reglamentario; la Ley 11.011 su decreto reglamentario y el Decreto 3144/93 que aprueba su estatuto.

Así mismo declara conocer y respetar el Convenio Marco Master Plan –CMMP- y demás reglamentos, dictados y que dicte en su calidad de Autoridad Portuaria Local. En este acto el ENTE entrega un ejemplar del CMMP y el LOCATARIO y los GARANTES firman otro ejemplar, que queda en poder del ENTE.

Por otro lado, manifiesta tener conocimiento y respetar la reglamentación normativa que en materia de Seguridad Portuaria es de aplicación por el **EAPSF** y la **PREFECTURA NAVAL ARGENTINA**.

PRIMERA BIS. OBJETO:

El **LOCADOR** da en locación al **LOCATARIO** el siguiente inmueble: (poner la ubicación y plano). Las partes manifiestan que la propiedad de las obras y / o construcciones existentes en el predio arrendado son de titularidad del LOCADOR –EAPSF..

SEGUNDA: PLAZO:

El término de la locación se convieneaños corridos y contados a partir de la firma del presente, terminando

TERCERA: PRECIO:

El precio de la locación se fija en la suma de DÓLARES ESTADOUNIDENSES (**u\$s.....**) **màs IVA**, pagaderos por mes adelantado antes del día diez (10) de cada mes o el primer día hábil siguiente si aquel fuera feriado.

El **LOCATARIO**, deberá al momento del pago del canon mensual, acreditar el pago de los seguros, servicios y tasas a que se obligue en el presente.

El **LOCADOR** tendrá derecho a resolver este contrato ante la falta de pago de dos (2) meses, consecutivos o alternados, del canon locativo y o sus accesorios.

Los pagos parciales, siempre serán tenidos como realizados a cuenta de mayor cantidad y serán imputados, primero, a los intereses devengados y con posterioridad a los restantes conceptos; así, el saldo deudor de capital y accesorios, seguirá generando intereses hasta su total cancelación.

CUARTA. RENEGOCIACIÓN DEL CANON LOCATIVO:

Las partes manifiestan tener pleno conocimiento de la normativa legal vigente y declaran, de común acuerdo, la inaplicabilidad de lo dispuesto en el artículo 7 y 10 de la Ley 23.928, en tanto prohíbe la actualización de las deudas por considerar que dicha prohibición resulta ser perjudicial a los intereses privados y comerciales de los suscriptos, afectando la viabilidad del negocio y lesionando sus garantías constitucionales.

15 días antes del vencimiento de cada semestre, las partes renegociarán el valor del canon locativo, siempre que el LOCATARIO no posea deudas pendientes al final del mismo.

Si dentro de los 15 días corridos al vencimiento del período, no hubiere acuerdo cualquiera de las partes podrá:

- a) rescindir el contrato de locación sin derecho a indemnización o compensación alguna para ninguna de ellas, debiendo hacer, el LOCATARIO, entrega de las llaves en el término de 48 horas de vencido el período de negociación, o ;
- b) solicitar la intervención del Tribunal Arbitral designado en la cláusula DÉCIMO OCTAVA del presente para que laude de equidad, sobre el precio del canon locativo, teniendo en cuenta la depreciación monetaria y la variación del dólar estadounidense, desde la fijación de canon hasta el momento del laudo. .

Si el LOCATARIO tuviere deudas pendientes, a la fecha de negociación deberá cancelar la totalidad de las mismas antes de entrar en dicho período. En caso contrario, el EAPSF queda facultado a rescindir el contrato por culpa del LOCATARIO.

QUINTA. DESTINO Y EXPLOTACIÓN:

El inmueble objeto de este contrato se destinará en forma exclusiva para “.....”. El **LOCATARIO** no podrá variar el destino asignado al inmueble, ni cesar en el uso total o parcial, ni abandonar la explotación del mismo. La explotación deberá ser realizada personalmente por el **LOCATARIO**, pudiendo incorporar a terceros en carácter de empleados u obreros, con sujeción al régimen laboral fijado oficialmente a la actividad. El **LOCATARIO**, entonces, no podrá ceder, ni transferir el contrato, ni subarrendar o explotar total o parcialmente el inmueble por medio de terceros, siendo causal de rescisión por culpa del **LOCATARIO** la contravención a ello.

SEXTA: OBRAS Y MEJORAS:

La totalidad de obras y mejoras que eventualmente realizare el LOCATARIO, se encuentran sujetas a las siguientes condiciones:

El **LOCATARIO** recibe el inmueble de conformidad. Las construcciones y mejoras existentes en el terreno son de propiedad del LOCADOR. Las partes acuerdan que ante una eventual extinción de este contrato, fundada en cualquier causal, todas las obras civiles, mejoras y bienes inmuebles por accesión física o moral, introducidas o que se introduzcan en el predio y / o edificio, autorizadas o no, aprobadas o no, pasan a integrar el patrimonio del EAPSF, si ello no hubiese ocurrido antes, sin cargo alguno y sin derecho del LOCATARIO a reclamar

indemnización, contraprestación, resarcimiento o compensación por las mismas. Salvo, manifestación por escrito del ENTE en sentido contrario.

Se encuentra prohibida la realización de cualquier tipo de reformas, mejoras, modificaciones, demoliciones y construcciones, sin la previa y expresa autorización y aprobación del **LOCADOR**, quedando el otorgamiento de ella a exclusivo criterio del LOCADOR. Para dicha autorización, el **LOCATARIO**, deberá presentar al **EAPSF**, el proyecto de obra y los planos descriptivos, con las características técnicas y profesionales correspondientes, antes de dar comienzo a la ejecución de cualquier obra, como así también toda otra documentación que se le requiera, siendo facultad del **LOCADOR** la extensión o no de la mencionada autorización.

SEPTIMA: RESCISIÓN DEL CONTRATO. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

El **LOCATARIO** se obliga a restituir el inmueble en buen estado de conservación y uso, corriendo a su cargo y por su cuenta todos los gastos necesarios a tal fin. Serán por cuenta y a cargo del **LOCATARIO** los gastos por refacción o reposición de pinturas que fueren ordenadas por reparticiones públicas competentes, y las multas aplicadas por incumplimiento en la realización de esos trabajos en el término reglamentario. El **LOCATARIO** releva al **LOCADOR** del cumplimiento de las obligaciones impuestas por los artículos 1516, 1517, 1520 y 1525 del Código Civil, las que quedan sin efecto, tomando a su cargo todos los riesgos de cualquier naturaleza y los daños sufridos por las personas y los bienes.

Si al restituirse el inmueble, por cualquier causa, el mismo no se encuentra en las condiciones pactadas, queda expresamente convenido que el **LOCADOR** podrá disponer, sin necesidad de intimación alguna, que se efectúen las reparaciones u obras necesarias por cuenta y orden y a cargo del **LOCATARIO**. Mientras tanto seguirá corriendo el alquiler más la multa establecida en el presente, hasta que el **LOCADOR** vuelva a tener la libre disposición del inmueble a su entera conformidad. La necesidad de las reparaciones y pagos, quedará fehacientemente acreditada por el presupuesto y / o factura respectiva. El **LOCADOR** queda facultado para accionar por la vía ejecutiva el reembolso de las sumas invertidas, las que llevarán los intereses pactados en la cláusula DÉCIMO PRIMERA.

El **LOCATARIO** se obliga a restituir el inmueble libre de ocupación de bienes propios o de terceros; y de terceros ocupantes; corriendo bajo su responsabilidad y costo la remoción de cualquier obstáculo que impida o estorbe la libre tenencia, uso y disponibilidad del inmueble por parte del **EAPSF**. En el supuesto que a la fecha de entrega el inmueble, el mismo se encontrase de cualquier forma ocupado, el **EAPSF** podrá, bajo responsabilidad y costo del **LOCATARIO**, remover todos los bienes muebles, tomarlos como abandonados y / o dar inicio a las acciones legales que considere convenientes a los fines de obtener la libre tenencia.

Si el **LOCATARIO** abandonara el inmueble o depositara las llaves judicial o arbitralmente, deberá abonar el alquiler, sus accesorios y multas hasta el día en que arbitral o judicialmente se devuelva la tenencia al **LOCADOR**,

quedando a salvo los derechos de éste para exigir el pago de las mensualidades y el cumplimiento de las demás obligaciones estipuladas e indemnizaciones.

OCTAVA. OTRAS OBLIGACIONES DEL LOCATARIO:

Son también obligaciones que corresponden al **LOCATARIO**:

- 1) Cumplir con las reglamentaciones de carácter general y particular, vigentes o futuras, que sean de aplicación a la ocupación, a la actividad desarrollada y al predio portuario. En especial con aquellas que surjan del Convenio Marco Master Plan.
- 2) Tener a disposición de el **LOCADOR**, una carpeta con una copia autenticada de los planos y disposiciones aprobatorias de las obras o instalaciones y del contrato por el que se autorizó el uso.
- 3) No desarrollar en el sitio acordado otras actividades que las autorizados.
- 4) Cumplimentar las medidas de seguridad portuaria y de contaminación ambiental o marina y cualquier otra legislación y / o resolución accesoria vinculada con la materia.
- 5) Contratar un seguro que cubra los daños que las instalaciones, sus dependientes, o sus bienes pudieran generar a los bienes alquilados, a sus dependientes y / o a terceros o a sus bienes. Comprometiéndose, el **LOCATARIO**, a dejar indemne al **LOCADOR** de cualquier reclamo que le hicieran en este sentido.
- 6) Cumplir las resoluciones que el EAPSF dicte como Autoridad Portuaria Local, en materia de seguridad, limpieza, etc, dentro del ámbito de aplicación del Master Plan y del Convenio Marco Master Plan.

NOVENA: OBLIGACIÓN DE CUSTODIA DEL LOCADOR:

El Ente Administrador no tiene la obligación de custodia ni de vigilancia sobre los bienes colocados en el inmueble, y no responderá por daños parciales o totales, que pudieran sufrir los mismos por cualquier causa, aunque sea por vicios del inmueble, culpa de terceros, caso fortuito o fuerza mayor o por el hecho de las cosas. De consiguiente no responderá por daños intencionales o no, explosiones, incendios, robo total o parcial ni por los derivados del mal estado de los bienes ubicados en el inmueble. Tampoco responderá por los daños que dichos bienes pudieran provocar a terceros o sobre otros bienes de terceros. Todos los riesgos de los bienes y personas son a cargo exclusivo del **LOCATARIO**.

DÉCIMA. INCUMPLIMIENTOS:

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del **LOCATARIO** y / o violación a las prohibiciones establecidas en el presente, importa la mora de pleno derecho desde el mismo día de vencimiento de la obligación respectiva, sin necesidad de intimación o notificación previa alguna, y da derecho al **LOCADOR** a rescindir el contrato por **CULPA DEL LOCATARIO**.

Ante la falta de pago de los arrendamientos y / o de sus accesorios y / o multas y / o cualquier tipo de suma adeudada con motivo del presente se prevé, sin perjuicio del derecho del **LOCADOR** de desalojar al **LOCATARIO**, que éste deberá intereses compensatorios por mora, por cada día de atraso en el pago, equivalentes a los que cobre el Banco de la Nación Argentina por descubierto en cuenta corriente, sin acuerdo. Así mismo, mensualmente si no se ha saldado la totalidad de la deuda del mes anterior, se le deberá agregar una suma igual al total del interés compensatorio, en concepto de intereses punitivos.

En los anteriores supuestos y en todos aquellos en donde la rescisión se opere por culpa exclusiva del **LOCATARIO**, el **EAPSF** queda plenamente habilitado para demandar el inmediato desalojo del inmueble, como si se tratara de contrato de plazo vencido y el pago de las mensualidades por el plazo de duración del contrato, el resarcimiento de los daños y perjuicios irrogados, con más los intereses pactados para la falta de pago, multas.

En los mismos supuestos el **LOCATARIO** deberá soportar las costas y honorarios, extrajudiciales y judiciales, en las que deba incurrir el **EAPSF** para la defensa de sus derechos.

DÉCIMA PRIMERA: RESCISIÓN ANTICIPADA:

La falta de cumplimiento total del plazo contractual, motivada por desistimiento del **LOCATARIO** durante los primeros 12 meses del contrato, dará derecho al Ente Administrador, a exigir el pago de una indemnización por extinción anticipada, cuyo monto será equivalente a 2 cánones locativos. Transcurrido los primeros 12 meses deberá abonar el equivalente a una mensualidad. La resolución anticipada deberá ser notificada de manera fehaciente por el **LOCATARIO** con 2 meses de anticipación, y no le otorga derecho a compensación alguna.

Estas opciones únicamente podrán ser válidamente utilizadas, previa cancelación total de los saldos existentes en la cuenta del **LOCATARIO**; sin lo cual la resolución anticipada importa la **RESCISIÓN** del contrato **POR CULPA DEL LOCATARIO**.

DÉCIMA SEGUNDA. PLAZOS DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE:

Si el contrato de locación se extingue por vencimiento del plazo locativo, el **LOCATARIO** deberá entregar el inmueble, a los CINCO (5) días de operado el vencimiento, sin necesidad de intimación previa.

Si el contrato se resolviera, por cualquier incumplimiento del LOCATARIO, notificada la voluntad de rescindir el contrato, por parte del **LOCADOR**, el **LOCATARIO** deberá hacer entrega del inmueble en el plazo de CINCO (5) días de recibida dicha notificación.

Si el **LOCATARIO**, por cualquier causa, no restituyere el inmueble al extinguirse el contrato, a partir de ese momento deberá pagar la mensualidad incrementada, en concepto de multa, en un treinta por ciento mensual y

acumulativo, mes a mes, hasta la desocupación total y entrega efectiva de las llaves, sin perjuicio del derecho de desalojo y de las demás acciones que correspondieren al **LOCADOR**, obligándose a la reparación de todos los deterioros que se produzcan por caso fortuito o fuerza mayor, y aún aquellos que se ocasionen por el mero transcurso del tiempo.

La entrega definitiva del inmueble y demás bienes deberá justificarla EL **LOCATARIO** con documento escrito emanado del Ente Administrador, de donde surja su conformidad cancelatoria de las obligaciones pendientes, no admitiéndose otro medio de prueba.

DÉCIMA TERCERA: GARANTIAS

Se constituyen en codeudores solidarios y principales pagadores de la totalidad de las obligaciones y responsabilidades que surgen del presente; y manifiestan el pleno conocimiento y aceptación del presente en todas sus cláusulas, inclusive las relativas a la competencia, jurisdicción y medidas cautelares; renunciando, así mismo al beneficio de excusión, de apelación y a la competencia Federal, si existiere los Señores: (Nombre y Apellido), de apellido materno , DNI....., (estado civil), de profesióndomiciliado en calle de la ciudad de.....; y (Nombre y Apellido), de apellido materno , DNI....., (estado civil), de profesióndomiciliado en calle de la ciudad de.....; quienes firman el presente de conformidad y se serán denominados en el presente como **los GARANTES**.

El Sr. manifiesta no encontrarse inhibido, tener plena capacidad y encontrarse legitimado a los fines del presente, demostrando solvencia mediante la acreditación de la titularidad del dominio pleno del inmueble, identificado en el del Registro General de la Propiedad de la ciudad de Santa Fe, el que se encuentra ubicado en calle de esta ciudad y libre de embragos e hipotecas. Así mismo, El Sr., manifiesta no encontrarse inhibido, tener plena capacidad y encontrarse legitimado a los fines del presente, demostrando solvencia mediante la acreditación de la titularidad del dominio pleno del inmueble, identificado en el del Registro General de la Propiedad de la ciudad de Santa Fe, el que se encuentra ubicado en calle de esta ciudad y libre de embragos e hipotecas.

Los GARANTES, se comprometen a no enajenar, ni gravar con derecho alguno, los inmuebles de los que declaran ser propietarios, y a dar fehaciente aviso con la debida antelación, al ENTE y al LOCATARIO, de cualquier tipo de gravamen o modificación de hecho o derecho que altere el valor las propiedades nombradas o en total su patrimonio que constituye, la garantía otorgada por ellos. El incumplimiento de lo anterior, o cualquier cambio o alteración, no consentida por el ENTE, le da derecho a exigir la sustitución de la garantía, a su satisfacción, o RESCINDIR el contrato por CULPA DEL LOCATARIO, si en el plazo de 15 días corridos, no restituyese la garantía a los términos iniciales.

Todo lo anterior se declara bajo los apercibimientos de los artículos 172 y 173 del Código Penal.

DÉCIMA CUARTA. RESPONSABILIDAD.

El **LOCATARIO** y el o los garantes, hacen constar que tienen pleno conocimiento de las Normas Generales de Contratación aprobadas por el Consejo Directivo del Ente Administrador Puerto Santa Fe y que se sujetan a sus disposiciones en cuanto no hayan sido objeto de modificación en forma expresa en este contrato, y que su responsabilidad alcanza la totalidad de las sumas referidas a los conceptos enunciados en el presente, los daños, multas, intereses y costas que el incumplimiento del **LOCATARIO** o su cobro y ejecución – judicial o extrajudicial – genere, hasta la restitución del inmueble a manos del **LOCADOR**, en las condiciones pactadas en el presente.

DÉCIMO QUINTA. ASTREINTES.

La falta de desocupación del inmueble en el término pactado, da derecho al **LOCADOR** a solicitar por las vías previstas en el presente – jurisdiccionales o arbitrales- la aplicación de astreintes por cada día de incumplimiento de la orden judicial o arbitral de desocupación, hasta el día de la efectiva entrega al LOCADOR.

DÉCIMO SEXTA. VÍAS JURISDICCIONALES.

Los firmantes renuncian expresamente a la Competencia Federal, si es que la hubiere y acuerdan que para cualquier tipo de reclamo derivado del presente serán competentes, a elección del actor, los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Santa Fe o el Tribunal Arbitral del Centro Privado de Arbitraje y Mediación (CEPAM), domiciliado en calle Italia 877 de la ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, con sujeción expresa al reglamento arbitral que se encuentre vigente al momento de la demanda. Así mismo, declaran conocer y aceptar el reglamento que actualmente se encuentra en vigencia, firmando, los mismos una copia de conformidad.

DÉCIMO SEPTIMA - PROCEDIMIENTO.

Los FIRMANTES pactan que en caso de intervención del tribunal arbitral:

1. El procedimiento a seguir para la ejecución del presente es el más expedito y breve que prevea el Tribunal Arbitral nombrado conforme su reglamento.
2. Para la ejecución coactiva del laudo arbitral se aplicará el procedimiento previsto en el artículo 262 y 524 del Código Procesal Civil y Comercial de Santa Fe, para las Sentencias Dictadas por los Tribunales Argentinos y de Desalojo; siempre con costas a cargo del incumplidor y ante el Juez competente conforme la norma procesal vigente.
3. El LOCATARIO y LOS GARANTES renuncian expresamente al derecho de apelación y autorizan el diligenciamiento de cualquier tipo de medida cautelar sin necesidad de contracautela;
4. La actuación del Tribunal como árbitro o arbitrador, y el número de árbitros, es a elección del demandante y deberán ser expresadas en su primer escrito.

Página 99 de 118

5. El arbitraje será realizado en las oficinas que el CEPAM asigne en la ciudad de Santa Fe.
6. En su primera presentación ante el Tribunal las partes deben constituir domicilio dentro del ejido municipal de la ciudad de Santa Fe para recibir en él las notificaciones que se le practiquen. Caso contrario, se tendrán por cumplidas en la sede del tribunal.
7. Así mismo acuerdan que cualquiera de ellos podrá solicitar medidas preparatorias de la demanda conforme el CPCCSF en los Tribunales Ordinarios sin que ello, fije competencia, ni afecte en forma alguna la competencia arbitral pactada.

DECIMO OCTAVA. PLAZOS y NOTIFICACIONES:

Los firmantes acuerdan que los plazos establecidos en el presente son de días corridos y que para el cómputo de los plazos no se toma en cuenta el día de la notificación.

Así mismo acuerdan, que las notificaciones deberán ser realizadas, por escrito en forma fehaciente – carta documento o telegrama colacionado- a los siguientes domicilios: para EL LOCATARIO y LOS GARANTES, y el ENTE en la Cabecera Dársena I Puerto Santa Fe; ello, aún en caso de notificación judicial. Los firmantes declaran dar a los domicilios denunciados el carácter y los efectos del domicilio general.

DÉCIMO NOVENA. INVENTARIO.

Adjunto al presente como ANEXO N° las partes firman de conformidad el inventario de descripción y estado de los bienes que componen el inmueble cuya tenencia se transfiere

No siendo para más, leído que fuere el presente a las partes, se firman del mismo tres (3) ejemplares de igual tenor y a un solo efecto, que se reservan los suscribientes para constancia y cumplimiento, en Santa Fe, cabecera Dársena I, Puerto Santa Fe, el, haciéndose constar que el cincuenta por ciento (50%) del sellado provincial es a cargo del **LOACTARIO** y que el **EAPSF** se encuentra exento.

ANEXO VII.- Modelo de Contrato de Locación para el MP:**ANTECEDENTES:**

Conforme la solicitud presentada por el USUARIO, sus antecedentes y proyectos propuestos la presente CONCESIÓN se categoriza de la siguiente forma:

CATEGORÍA DEL INVERSOR	
RUBRO (actividad)	
TIPO DE INVERSIÓN	
OBJETO:	
USOS AUTORIZADOS:	
ZONAS AFECTADAS:	

PRENOTADOS:

Entre el ENTE ADMINISTRADOR PUERTO SANTA FE, con domicilio en la cabecera Dársena I del Puerto de Santa Fe, en adelante "EL ENTE" representado por su Presidentepor una parte, y por la otra, representado en este acto por el Sr., D.N.I N°, en su carácter de, quién lo demuestra, y constituye domicilio a todos los efectos de este contrato en el inmueble que por este contrato se concesión, en adelante "EL CONCESIONARIO o USUARIO", convienen en celebrar el siguiente CONTRATO DE CONCESIÓN, que se registrá por las cláusulas siguientes:

PRIMERA: AUTORIDADES PORTUARIAS.

El CONCESIONARIO, reconoce en el EAPSF su calidad de AUTORIDAD PORTUARIA LOCAL, conforme la Ley 24.093, su decreto reglamentario; la Ley 11.011 su decreto reglamentario y el Decreto 3144/93 que aprueba su estatuto.

Así mismo declara conocer y respetar el Convenio Marco MASTER PLAN y demás reglamentos, dictados y que dicte en su calidad de Autoridad Portuaria Local. En este acto el ENTE entrega un ejemplar del Convenio Marco y el CONCESIONARIO firma otro ejemplar, que queda en poder del ENTE.

Por otro lado, manifiesta tener conocimiento y respetar la reglamentación normativa que en materia de Seguridad Portuaria es de aplicación por el EAPSF y la PREFECTURA NAVAL ARGENTINA.

PRIMERA BIS. OBJETO:

El ENTE da en CONCESIÓN al CONCESIONARIO el siguiente inmueble: una fracción de terreno de donde se encuentra enclavada una edificación que alcanza a cubiertos y de superficie semi-cubierta, cuya ubicación, medidas, linderos y demás circunstancias ilustra el Plano N° Las partes manifiestan que la propiedad de las obras y / o construcciones existentes en el predio concesionado son de titularidad del ENTE o el Gobierno de la Provincia de Santa Fe.

SEGUNDA: PLAZO:

El término de la CONCESIÓN se conviene (.....) años corridos y contados a partir del, terminando el

TERCERA: PRECIO:

El precio de la CONCESIÓN se fija en la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES (\$) más IVA, pagaderos por mes adelantado antes del día diez (10) de cada mes o el primer día hábil siguiente si aquel fuera feriado.

CUARTA: DESTINO y EXPLOTACIÓN:

El inmueble objeto de este contrato se destinará en forma exclusiva a:.....

En ningún caso se podrán incluir como actividades accesorias o complementarias que impliquen.....

El CONCESIONARIO no podrá variar el destino asignado al inmueble, ni cesar en el uso total o parcial, ni abandonar la explotación del mismo.

CUARTA Bis: SUBCONTRATACIONES:

(eventual) El ENTE autoriza al CONCESIONARIO a subcontratar la explotación parcial del predio concesionado tal cual se regula en el Convenio Marco Master Plan –CMMP-

QUINTA: MEJORAS.

A) Mejoras propuestas a realizar por el INVERSOR:

- a. Descripción:
- b. Monto Aproximado:
- c. Duración Obra:

B) Mejoras a realizar por el ENTE:

- a. Descripción:
- b. Monto Aproximado:
- c. Duración Obra:

SEXTA: GARANTÍA. SEGURO DE CAUCIÓN:

Se deja constancia de que el CONCESIONARIO ha entregado en carácter de GARANTÍA de cumplimiento de la totalidad de las obligaciones por él asumidas en el presente y en sus anexos el SEGURO DE CAUCIÓN, otorgado conforme lo establece el CMMP de la Cía, domiciliada en calle, por la suma de dólares

SEXTA BIS: OTRAS OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO:

Son también obligaciones que corresponden al CONCESIONARIO:

- 7) Cumplir con las reglamentaciones de carácter general y particular, vigentes o futuras, que sean de aplicación a la ocupación, a la actividad desarrollada y al predio portuario. En especial con aquellas que surjan del Convenio Marco Master Plan.
- 8) Tener a disposición de el ENTE, una carpeta con una copia autenticada de los planos y disposiciones aprobatorias de las obras o instalaciones y del contrato por el que se autorizó el uso.
- 9) No desarrollar en el sitio acordado otras actividades que las autorizados.

- 10) Cumplimentar las medidas de seguridad portuaria y de contaminación ambiental o marina y cualquier otra legislación y / o resolución accesoria vinculada con la materia.
- 11) Contratar un seguro que cubra los daños que las instalaciones, sus dependientes, o sus bienes pudieran generar a los bienes alquilados, a sus dependientes y / o a terceros o a sus bienes. Comprometiéndose, el CONCESIONARIO, a dejar indemne al ENTE de cualquier reclamo que le hicieran en este sentido.
- 12) Cumplir las resoluciones que el EAPSF dicte como Autoridad Portuaria Local, en materia de seguridad, limpieza, etc, dentro del ámbito de aplicación del Master Plan y del Convenio Marco Master Plan.

SÉPTIMA. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

El CONCESIONARIO se obliga a restituir el inmueble en buen estado de conservación y uso, corriendo a su cargo y por su cuenta todos los gastos necesarios a tal fin. Serán por cuenta y a cargo del CONCESIONARIO los gastos por refacción o reposición de pinturas que fueren ordenadas por reparticiones públicas competentes, y las multas aplicadas por incumplimiento en la realización de esos trabajos en el término reglamentario. El CONCESIONARIO releva al ENTE del cumplimiento de las obligaciones impuestas por los artículos 1516, 1517, 1520 y 1525 del Código Civil si es que se aplicaren; y de aquellas análogas y concordantes, las que quedan sin efecto, tomando a su cargo todos los riesgos de cualquier naturaleza y los daños sufridos por las personas y los bienes.

Si al restituirse el inmueble, por cualquier causa, el mismo no se encuentra en las condiciones pactadas, queda expresamente convenido que el ENTE podrá disponer, sin necesidad de intimación alguna, que se efectúen las reparaciones u obras necesarias por cuenta y orden y a cargo del CONCESIONARIO. Mientras tanto seguirá corriendo el alquiler más la multa establecida en el presente, hasta que el ENTE vuelva a tener la libre disposición del inmueble a su entera conformidad. La necesidad de las reparaciones y pagos, quedará fehacientemente acreditada por el presupuesto y / o factura respectiva. El ENTE queda facultado para accionar por la vía ejecutiva el reembolso de las sumas invertidas, las que llevarán los intereses pactados en la cláusula DÉCIMO PRIMERA.

El CONCESIONARIO se obliga a restituir el inmueble libre de ocupación de bienes propios o de terceros; y de terceros ocupantes; corriendo bajo su responsabilidad y costo la remoción de cualquier obstáculo que impida o estorbe la libre tenencia, uso y disponibilidad del inmueble por parte del EAPSF. En el supuesto que a la fecha de entrega el inmueble, el mismo se encontrase de cualquier forma ocupado, el EAPSF podrá, bajo responsabilidad y costo del CONCESIONARIO, remover todos los bienes muebles, tomarlos como abandonados y / o dar inicio a las acciones legales que considere convenientes a los fines de obtener la libre tenencia.

Si el CONCESIONARIO abandonara el inmueble o depositara las llaves judicial o arbitralmente, deberá abonar el alquiler, sus accesorios y multas hasta el día en que arbitral o judicialmente se devuelva la tenencia al ENTE, quedando a salvo los derechos de éste para exigir el pago de las mensualidades y el cumplimiento de las demás obligaciones estipuladas e indemnizaciones.

OCTAVA. RESPONSABILIDAD..

El CONCESIONARIO y EL CODEUDOR SOLIDARIO, hacen constar que tienen pleno conocimiento de las CMMP aprobado por el Consejo Directivo del Ente Administrador Puerto Santa Fe y que se sujetan a sus disposiciones en cuanto no hayan sido objeto de modificación en forma expresa en este contrato, y que su responsabilidad alcanza la totalidad de las sumas referidas a los conceptos enunciados en el presente, los daños, multas, intereses, costas y honorarios que el incumplimiento del CONCESIONARIO o su cobro y ejecución – judicial o extrajudicial – genere, hasta la restitución del inmueble a manos del ENTE, en las condiciones pactadas en el presente.

NOVENA. ASTREINTES.

La falta de desocupación del inmueble en el término pactado, da derecho al ENTE a solicitar por las vías previstas en el presente – jurisdiccionales o arbitrales- la aplicación de astreintes por cada día de incumplimiento de la orden judicial o arbitral de desocupación, hasta el día de la efectiva entrega al ENTE.

DÉCIMA. VÍAS JURISDICCIONALES.

Las partes renuncian expresamente a la Competencia Federal e Internacional, si es que la hubiere, y acuerdan que para cualquier tipo de reclamo derivado del presente será exclusiva y excluyente a elección del actor la competencia del Tribunal Arbitral de la Bolsa de Comercio de Santa Fe, domiciliado en calle San Martín 2231 –S3000FRW- de la ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe; o del Centro Privado de Mediación y Arbitraje –CEPAM-, con domicilio en calle Italia 877, de la ciudad de Rosario, Provincia de Santa fe, con sujeción expresa al reglamento arbitral que se encuentre vigente al momento de la demanda. Así mismo, declaran conocer y aceptar los reglamentos que actualmente se encuentran en vigencia y que se acompañan al presente.

DÉCIMA PRIMERA. PROCEDIMIENTO.

Los FIRMANTES pactan que en caso de intervención del tribunal arbitral:

1. El procedimiento a seguir para la ejecución del presente es el más expedito y breve que prevea el Tribunal Arbitral nombrado conforme su reglamento.
2. Para la ejecución coactiva del laudo arbitral se aplicará el procedimiento previsto en el artículo 262 y 524 del Código Procesal Civil y Comercial de Santa Fe, para las Sentencias Dictadas por los Tribunales Argentinos y de Desalojo; siempre con costas a cargo del incumplidor y ante el Juez competente conforme la norma procesal vigente.
3. El USUARIO y LOS GARANTES renuncian expresamente al derecho de apelación y autorizan el diligenciamiento de cualquier tipo de medida cautelar sin necesidad de contracautela;
4. La actuación del Tribunal como árbitro o arbitrador, y el número de árbitros, es a elección del demandante y deberán ser expresadas en su primer escrito.
5. El arbitraje será realizado en las oficinas que el CEPAM asigne en la ciudad de Santa Fe.

Página 105 de 118

6. En su primera presentación ante el Tribunal las partes deben constituir domicilio dentro del ejido municipal de la ciudad de Santa Fe para recibir en él las notificaciones que se le practiquen. Caso contrario, se tendrán por cumplidas en la sede del tribunal.
7. Así mismo acuerdan que cualquiera de ellos podrá solicitar medidas preparatorias de la demanda conforme el CPCCSF en los Tribunales Ordinarios sin que ello, fije competencia, ni afecte en forma alguna la competencia arbitral pactada.

DÉCIMA SEGUNDA. PLAZOS y NOTIFICACIONES:

Los firmantes acuerdan que los plazos establecidos en el presente son de días corridos y que para el cómputo de los plazos no se toma en cuenta el día de la notificación.

Así mismo acuerdan, que las notificaciones deberán ser realizadas, por escrito en forma fehaciente – carta documento o telegrama colacionado- a los siguientes domicilios: para **EL CONCESIONARIO** en el inmueble que se alquila y **EL CODEUDOR SOLIDARIO** en calle de la ciudad de, y el **ENTE** en la Cabecera Dársena I Puerto Santa Fe; ello, aún en caso de notificación judicial. Los firmantes declaran dar a los domicilios denunciados el carácter y los efectos del domicilio general.

DÉCIMA TERCERA. INVENTARIO.

Adjunto al presente como ANEXO N° las partes firman de conformidad el inventario de descripción y estado de los bienes que componen el inmueble cuya tenencia se transfiere

No siendo para más, leído que fuere el presente a las partes, se firman del mismo dos (2

) ejemplares de igual tenor y a un solo efecto, que se reservan los suscribientes para constancia y cumplimiento, en Santa Fe, cabecera Dársena I, Puerto Santa Fe, el, haciéndose constar que el cincuenta por ciento (50%) del sellado provincial es a cargo del **CONCESIONARIO** y que el **EAPSF** se encuentra exento.

ANEXO VIII.- Reglamento de publicidad cercos de obra

1.- Autorización:

El Ente Administrador Puerto Santa Fe –EAPSF- podrá otorgar permisos para ANUNCIOS PUBLICITARIOS colocados en los CERCOS o VALLAS DE OBRA ubicados, dentro del ámbito del Puerto Santa Fe. Se encuentra totalmente prohibida la utilización de los mencionados cercos para cualquier tipo de anuncio publicitario que no se encuentre expresamente autorizado por el EAPSF.

La colocación de cualquier tipo de ANUNCIO sin la correspondiente autorización previa del EAPSF implica la aplicación de una multa equivalente a 1 y ½ UNIDAD DE SANCIÓN.

Para cualquier tipo de ANUNCIO PUBLICITARIO que se desee realizar en los CERCOS DE OBRA mencionados se deberá solicitar autorización previa y por escrito; salvo que la misma se encuentre ya otorgada de manera expresa como parte de las obras autorizadas en un PERMISO DE USO o CONTRATO otorgado por el EAPSF.

2.- De los anuncios:

Se considera ANUNCIO PUBLICITARIO, sujeto al presente reglamento, a toda leyenda, inscripción, signo o símbolo, dibujo, calcomanía, estructura representativa o emisión de onda sonora o imagen que pueda ser percibida en o desde la vía pública o en los lugares que reciben concurrencia pública y/o en los espacios de USO COMÚN (conforme el CMMP).

3.- De los cercos de obra

Se considera CERCO o VALLA DE OBRA a toda estructura necesaria, obligatoria y provisoria utilizada para deslindar e impedir el acceso a la obra que se realiza en un terreno o construcción ubicada dentro del Puerto Santa Fe.

Por razones de seguridad, higiene y limpieza, es de uso obligatorio, para todos los USUARIOS del Puerto Santa Fe la utilización de los CERCOS DE OBRA, los que deberán cumplir con las características exigidas por la Municipalidad de Santa Fe (conforme Ordenanza 7279).

Los CERCOS o VALLAS de OBRA sólo podrán instalarse dentro de los límites del predio asignado al USUARIO, por PERMISO o CONTRATO, y salvo autorización expresa, nunca deberán ocupar ESPACIOS DE USO COMÚN fuera del predio o impedir o dificultar su uso.

La no utilización de CERCO o VALLA DE OBRA o la violación de las normas municipales dispuestas sobre la materia dará lugar a: la paralización de las obras y a la aplicación de una MULTA equivalente a 1 y ½ UNIDAD DE SANCIÓN referida al CONTRATO o PERMISO DE USO DEL INMUEBLE.

4.- Características de los anuncios:

Los ANUNCIOS ubicados en las con CERCOS de obra, podrán tener las dimensiones de las mismas, y su aprobación previa estará a cargo del EAPSF.

Para el caso de ANUNCIOS que contengan fines POLITICOS Y COMERCIALES, los mismos no podrán ocupar más de un CINCUENTA PORCIENTO (50%) del total del CERCO y deberán mantener una distancia, entre sí, equivalente al doble de su largo. El porcentaje restante podrá ser utilizado por el USUARIO para avisos

INSTITUCIONALES (aquellos referidos a su marca, proyecto o negocio a desarrollar en el Puerto Santa Fe, incluyendo sus productos y / o servicios que comercialice y / o preste en el mismo).

Los AVISOS deberán ubicarse a la altura del observador y no podrán superar la del cerco.

La transgresión del presente implica la aplicación de una multa equivalente a UNA (1) UNIDAD DE SANCIÓN.

5.- Regularización:

Aquellos USUARIOS que al día de la fecha posean ANUNCIOS, sin autorización expresa para ello deberán declarar los mismos, adjuntando la documentación técnica respectiva, en el plazo de TREINTA (30) días corridos desde que se notifique la aprobación del presente, ello bajo apercibimientos de la aplicación de una multa equivalente a UNA VEZ y MEDIA (1½) la UNIDAD DE SANCIÓN.

6.- Tarifa de publicidad:

El USUARIO deberá abonar al EAPSF la tarifa correspondiente desde el otorgamiento de la autorización o desde la instalación del aviso, lo que ocurra primero, y es el único responsable por los ANUNCIOS que se colocan en el CERCO ubicado en su predio.

Los valores resultantes del Tarifario serán los mínimos y salvo expresa mención del presente no serán bonificables.

Valores según el contenido del ANUNCIOS:

a) Institucional: del propio USUARIO, esto es, de su empresa ubicada en el Puerto Santa Fe, su marca, producto y / o servicio comercializado en el Puerto Santa Fe: GRATUITO.-

b) Comercial: de anunciantes y/o productos de TERCEROS. La suma de PESOS VEINTE (\$20,00) más IVA, por cada metro lineal de publicidad.

c) Políticos: referidos a los gobiernos, sus obras, candidatos o partidos políticos, nacionales, provinciales y/o municipales. La suma de PESOS VEINTE (\$20,00) más IVA, por cada metro lineal de publicidad.

Se considerará, como anuncio “**institucional**” aquel que posea como **elemento principal y destacante**, a criterio del EAPSF, el nombre de la empresa que el USUARIO posea en el Puerto Santa Fe y solo como accesorio las marcas o nombres de los productos o servicios que él comercializa en el Puerto Santa Fe y que le son provistos por terceros.-

EL pago de la tarifa de publicidad deberá ser realizado por el USUARIO en la misma oportunidad que debiera para el CANON por el USO del predio y estará sujeto a las mismas normativas dispuestas en el PERMISO, CONTRATO y/o CONVENIO MARCO MASTERPLAN.

3.- Anuncios exentos de Pago:

Sólo se encuentran exentos de pago de la tarifa los **ANUNCIOS INSTITUCIONALES** adosados al cerco de obra.

4.- Alcances y definiciones:

4.1.- Anuncio publicitario: Se considerará tal a toda leyenda, inscripción, signo, símbolo, dibujo o estructura representativa que pueda ser percibida en o desde los espacios de uso común EUC o desde afuera de los límites del Puerto, quedando los sujetos de la actividad publicitaria clasificados en:

4.2.- Anunciantes: Serán considerados como tales toda persona física o jurídica que a los fines de su industria, comercio, profesión o actividad propia, realice por sí o con intervención de una agencia de publicidad la promoción o difusión pública de sus productos o servicios.

4.3.- Agencias de publicidad: Serán consideradas como tales toda persona física o jurídica que tome a su cargo, por cuenta y orden de terceros, funciones de asesoramiento, creación y planificación técnica de los elementos destinados a difundir propaganda o anuncios comerciales o cualquier actividad vinculada con ese objeto.

4.4.- Industrial publicitario: Será considerado como tal toda persona física o jurídica que elabora, produce, ejecuta o instala o de cualquier otra forma realiza los elementos utilizados en la actividad publicitaria.

5.- Prohibiciones:

Los anuncios no deberán:

1. Vulnerar las normas de gramáticas castellanas, incurriendo en errores de semántica, de sintaxis y/o de ortografía. Utilizar giros verbales o expresiones

ajenas al idioma. Introducir neologismos innecesarios mediante la deformación de vocablos de uso común o barbarismos que afecten la idiomática.

2. Ofender la moral y las buenas costumbres.
3. Contravenir disposiciones contenidas en el Reglamento General de Tránsito para calles y caminos de la República.
4. Perjudicar la visibilidad de señales de tránsito u otras advertencias de interés general o adoptar formas o colores propios de dicha señalización.
5. Transgredir las condiciones de instalación previstas, así como también la de los actos aprobatorios de la documentación técnica presentada.
6. Variar la altura máxima permitida, como tampoco la mínima de su colocación, medidas ambas, a partir del punto que se haya fijado como cota base del solado de cada predio o sector donde serán ubicados.
7. Producir cambios de luz, o vibraciones, o movimiento (giratorios, tablillas móviles,
8. etc.) o producir ruido que molesten a los vecinos.
9. Ser peligrosos, combustibles o encontrarse en mal estado.
10. Perjudicar las especies del arbolado público y sus visuales en plazas y avenidas.
11. Obstruir la vía pública o impedir el acceso a un lote o predio.

La transgresión del presente implica la aplicación de una multa que podrá ir desde 1 a 5 UNIDADES DE SANCIÓN, conforme la importancia de la misma.-

6.- Superficie a computar:

Se medirá por el área de polígono que circunscribe al anuncio, pasando por los puntos externos. El marco forma parte del polígono, no así el pedestal y la estructura portante. Se medirán según los metros cuadrados que circunscribe al anuncio.

7.- Documentación exigible:

El interesado en obtener la colocación o fijación de letreros, carteleras o avisos deberá someter a la probación del Ente Administrador los planos de la instalación, texto, leyenda y demás elementos constitutivos de los mismos.

8.- Generalidades:

8.1.- Solicitantes: Los “Permisos de Uso” que se soliciten para la colocación de anuncios publicitarios, deberán ser requeridos por el USUARIO y quienes se hallen inscriptos en el “Registro de la Publicidad” habilitado por el órgano competente del Municipio local. Queda exento de este requisito, el anunciante que solicite un permiso para solo para anuncios institucionales.-

8.2.- Contenido de las solicitudes: Las solicitudes de instalación de anuncios publicitarios contendrán, como mínimo, los siguientes datos:

- A) Lugar de ubicación del o los anuncios.
- B) Particularidades (clasificación, tipo y características).
- C) Superficie del paño publicitario.
- D) Apellido y nombres o razón social del o los responsables y domicilio legal constituido.
- E) Leyenda del anuncio.

8.3.- Textos cambiables: Cuando se trate de anuncios y/o carteleros con textos cambiables, se habilitarán bajo la responsabilidad del peticionante, en cuanto al cambio del mensaje publicitario, quedando el mismo sujeto al pago de la tarifa correspondiente.-

8.4.- Colocación de los avisos: Los USUARIOS, agentes publicitarios y/o anunciantes directos no podrán efectuar por sí solos la colocación o retiro de los avisos, sin mediar, en todos los casos, la autorización previa del Ente Administrador.

9.- Alcance de la autorización:

La autorización que otorgue el Ente Administrador para la ocupación de los espacios respectivos, consistirá en un permiso precario para la instalación de avisos en los cercos de obra ubicados dentro de la jurisdicción portuaria, siendo por cuenta y cargo de los interesados el cumplimiento de las disposiciones y/o gravámenes de cualquier naturaleza existentes o a crearse, emanados de autoridades nacionales, provinciales o municipales, en cuanto los afecten.

10.- Conservación de los avisos:

A fin de asegurar al máximo el rendimiento publicitario y la estética general de los lugares habilitados, los agentes o anunciantes se obligan a mantener los avisos en perfecto estado de aseo y conservación, reservándose el Ente Administrador el derecho a retirar aquellos que no mostrasen esa condición. Una vez transcurridos quince (15) días corridos desde la fecha que hubieren sido intimados a subsanar tales deficiencias, sin derecho a reclamo de ninguna naturaleza, corriendo por su cuenta y cargo todos los

gastos que demande la remoción de los elementos y/o estructuras que integran la unidad instalada.

11.- Responsable:

El USUARIO, deberá mantener los AVISOS, incluido el CERCO utilizado para su sostén, en óptimas condiciones de conservación e higiene.-

El USUARIO que solicita un permiso de publicidad es directamente responsable frente al EAPSF de cualquier tipo de reclamo que a éste se le haga en relación al mismo y se compromete a mantener indemne al EAPSF en este sentido.-

No se otorgará permiso de publicidad sobre cerco de obra alguno, si el USUARIO no lo solicita como titular responsable.-

Así mismo, es el principal obligado al pago de la tarifa de publicidad y su falta de pago habilita al EAPSF a dar por caído el permiso u autorización de publicidad e, incluso, a remover, a costa, cargo y riesgo del USUARIO, los AVISOS y / o elementos que con fines publicitarios se adhirieron al cerco de obra.-

El USUARIO y los agentes y/o anunciantes directos serán responsables de todo daño o perjuicio, directo o indirecto que por la colocación, permanencia, remoción o retiro de los avisos u otras instalaciones publicitarias y/o sus elementos complementarios, pudieren ocasionar a personas, semovientes y/o bienes en general, aún cuando aquellos provengan de casos fortuitos o fuerza mayor.

Todos los riesgos emergentes de la explotación publicitaria, como ser los derivados de incendio o siniestros de cualquier naturaleza, higiene, destrucción total o parcial de los

elementos utilizados, moralidad de la publicidad, etc.; así como la reparación por daños y perjuicios contractuales o extracontractuales en favor de terceros respecto al Ente Administrador Puerto Santa Fe, correrán también por cuenta y cargo del USUARIO y / o las agencias y/o anunciantes.-.

12.- Transgresiones:

El presente y los PERMISOS de PUBLICIDAD que se otorguen en consecuencia, pasan a integrar, como ANEXO, el CONTRATO o PERMISO que el EAPSF tiene suscrito con el USUARIO PARA LA EXPLOTACIÓN DE UN PREDIO, por lo cual la transgresión del presente y / o del PERMISO de PUBLICIDAD que se otorgue, importa el incumplimiento del CONTRATO o PERMISO principal y puede llevar aparejada su RESCISIÓN o REVOCACIÓN por culpa del USUARIO.-

Todo USUARIO que incurriere en transgresiones las normas del presente ordenamiento o a disposiciones que resultaren de aplicación, será pasible sin perjuicio de la REVOCACIÓN del permiso de uso de las sanciones que establezca el Ente Administrador. Dará lugar a iguales sanciones todo aquello que dificulte, de cualquier manera, el cumplimiento de los fines perseguidos para la jerarquización del medio, calidad de los materiales y el respeto cabal de estas normas.

La falsedad comprobada en las declaraciones de los anuncios a publicitar, podrá motivar la aplicación de MULTAS al solo juicio del Ente Administrador y / o la REVOCACIÓN del “Permiso de Uso” acordado, sin derecho a reclamo o indemnización de ninguna especie. Igual sanción será adoptada en caso de verificarse cambios de ubicación de las estructuras, ANUNCIOS o dimensiones autorizadas, situación que dará lugar a labrar la respectiva “Acta de Infracción”.

Página 116 de 118

12.1.- LAS MULTAS: Las multas cuya aplicación se autorice por la transgresión del presente quedarán sujetas a las siguientes normas:

1. La determinación del importe de las MULTAS se realizará, conforme el presente y sus modificaciones, sobre la base de la **UNIDAD DE SANCIÓN -US-** equivalente al importe de la tarifa que el USUARIO deba o debiera pagar mensualmente, sin bonificación alguna, por el **PERMISO DE PUBLICIDAD** otorgado o que se debiera haber solicitado.
2. Su determinación y aplicación se diferencia del importe de la tarifa mensual.
3. La falta de cese de la transgresión que originó la aplicación de la multa produce la aplicación automática de una nueva multa sobre el monto de la anterior.
4. Salvo expresa disposición en contra del presente o del CD las multas serán semanales (siete días corridos).
5. Para aquellas transgresiones que no prevean una MULTA específica el EAPSF podrá aplicar una MULTA de hasta 2 UNIDADES DE SANCIÓN, según su gravedad y recurrencia del transgresor.
6. La falta de pago de la MULTA en el plazo de 48 hs de su notificación otorga derecho al EAPSF a declarar la REVOCACIÓN DEL PERMISO y/o a proceder al RETIRO de los AVISOS que no cumplan con el presente o con lo autorizado oportunamente, todo ello a costo, cargo y riesgo del USUARIO.

13.- Individualización:

Cada cartel o cartelera deberá contar en su parte inferior y en forma bien visible, el número de identificación asignado por la Administración Portuaria local y el nombre de la agencia o anunciante publicitario. La falta de cumplimiento de este requisito, a los

fines del procedimiento, determinará la aplicación de la sanción pertinente conforme a lo reglado en estas normas.

14.- Documentación técnica:

Para la instalación de los avisos, los sujetos responsables de los permisos deberán presentar planos técnicos de la estructura y/o los elementos que componen el anuncio, confeccionados en original y cuatro (4) copias heliográficas, los que deberán estar firmados por el USUARIO y el “Industrial Publicitario” y/o profesional inscriptos en el Registro habilitado en la Municipalidad de Santa Fe, acompañando constancia de la misma.

Accesoriamente, deberán acompañar memoria descriptiva y presupuesto de cada anuncio publicitario, destacado, tipo y calidad de los materiales que serán utilizados para la correcta ejecución y montaje del mismo. El Ente Administrador Puerto Santa Fe se reserva el derecho de exigir el retiro de aquellos elementos publicitarios que sean de fabricación defectuosa o que no cumplan con las reglas del arte u observen cualquier tipo de particularidad no contemplada en la documentación técnica aprobada.