



*Honorable Concejo Deliberante
San José de Gualeguaychú*

ORDENANZA N° 12698/2022.-

EXPTE.N° 6752/2020 – H.C.D.-

VISTO:

La posibilidad de la Municipalidad de otorgar el uso de bienes inmuebles de dominio municipal mediante concesiones de uso, permisos de uso, locaciones y comodatos; y,

CONSIDERANDO:

Que, no existe un régimen especial municipal sobre el otorgamiento del uso de bienes inmuebles de dominio municipal, ya sean otorgados mediante concesiones de uso, permisos de uso, locaciones o comodatos.

Que, la única ordenanza sobre concesiones de uso es la N° 5074/40. Como se observa, la ordenanza tiene ya 80 años, y en este tiempo los valores y derechos han cambiado. Incluso han pasado dos reformas de la constitución nacional (1957 y 1994) y una reforma de la constitución provincial (2008), que han reformulado los derechos y la función del Estado, y en especial se ha consagrado la autonomía municipal en el art. 123 CN. Además, aquella ordenanza caracterizaba a las concesiones exclusivamente como de “carácter precario”. Ello no coincidía con la caracterización del concepto técnico jurídico de concesión que siempre otorga un derecho subjetivo al concesionario. Por ello, es necesario una nueva normativa que actualice los valores y fines que deben primar en las relaciones entre el Estado Municipal y los administrados, cuando se concede el uso de bienes inmuebles municipales.

Que, por otra parte, no existe ningún régimen orgánico sobre los permisos de uso, las locaciones ni los comodatos, siendo que son figuras utilizadas frecuentemente en la administración municipal.

Que, en la práctica, el uso de inmuebles es otorgado con exclusividad por el DEM e integrando este vacío normativo, con excepción del caso de las concesiones.

Que, sin embargo, la atribución para dar en comodato y locación debe ser regulada por ordenanza, según el art. 11, inc. a.1.) de la Ley Orgánica de los Municipios N° 10.027 que dispone: *“Los Municipios tienen todas las competencias expresamente enunciadas en los Artículos 240° y 242° de la Constitución Provincial. Especialmente: a) Promover acciones que: a.1. Estimulen, en la medida de sus recursos, las iniciativas tendientes a la promoción efectiva de la actividad económica. A tal efecto, podrán otorgar exenciones de tasas e impuestos por tiempo determinado y **dar en comodato, locación o donación parcelas de terrenos, todo según el régimen que se establezca por ordenanza...**”*.

Que, además, el art. 107, inciso n) LOM dispone la intervención del Presidente en los contratos que la Municipalidad celebre pero “en la forma dispuesta por las leyes y ordenanzas aplicables”.

Que, quedan fuera de esta ordenanza las concesiones de obra pública y de servicios públicos, que tienen distinta naturaleza y que requieren de otro régimen especial.

Que, se propone una parte general aplicable a todos los actos y que incluye regulaciones sobre la finalidad; principios generales; personas habilitadas y no habilitadas para ser concesionarios, permisionarios, locatarios y comodatarios; el objeto de los contratos y actos; el destino del uso del inmueble; la autorización del HCD en determinados casos; los requisitos comunes para solicitar la autorización; el deber de control del DEM de controlar el cumplimiento de todos los requisitos legales al momento de suscribir el contrato o emitir el acto sobre los bienes inmuebles; el canon; las prohibiciones y obligaciones comunes; supuestos comunes de incumplimiento; el régimen de las construcciones y mejoras al tiempo de la extinción de acto; la prohibición de ocupación de partes destinadas o afectadas a calles y caminos; el procedimiento para el caso de abandono del inmueble y de sus muebles; las multas por el incumplimiento de las obligaciones; los poderes de control de la municipalidad; y sobre la responsabilidad contravencional solidaria en determinadas materias

entre la persona jurídica beneficiaria y sus integrantes del órgano de administración.

Que, se proponen ciertos principios generales que deben regir en todos las relaciones jurídicas en las que se otorga el uso de inmuebles municipales, y que tienden a la protección del interés público; del bien municipal; del ambiente; de los usuarios y consumidores de los bienes municipales; así como la promoción del desarrollo social; el respeto de la convivencia y de la higiene, moralidad y seguridad públicas.

Que, se prevé un procedimiento con requisitos comunes para todos del expediente en los cuales se solicita la autorización al hcd sobre el otorgamiento del uso del inmueble. Esto le da previsibilidad al procedimiento y asegura que el expediente se eleve al HCD con toda la documentación e información para decidir, evitando los reenvíos innecesarios al DEM.

Que, se incorporan principios generales a los cuales deben ajustarse los actos, y que son de valiosa interpretación.

Que, entre las personas habilitadas para ser beneficiarios se incluyen ahora a las personas jurídicas públicas.

Que, se exige la autorización del HCD sólo cuando las concesiones, permisos, locaciones y comodatos, o sus renovaciones excedan determinados plazos, por considerar que esos plazos no comprometen la disponibilidad del inmueble.

Que, por otra parte, mediante Decreto N° 776/2011 se creó la “COMISIÓN DE CONTROL Y SEGUIMIENTO DE CONCESIONES Y/O PERMISO DE USO DE ESPACIOS PÚBLICOS DE DOMINIO MUNICIPAL” dentro del ámbito de DEM. Este decreto vino a llenar un vacío normativo respecto al control del uso de los inmuebles municipales otorgados. Entre sus fundamentos surge que resultaba necesario proveer al control por la Municipalidad en su carácter de concedente, y en ejercicio del poder de policía que ejerce como tal, y que las áreas que integran aquella Comisión actúen como organismo de control y seguimiento constante de las concesiones o permisos de uso que en lo sucesivo se otorguen.

Que, luego de varios años sin operatividad, en el año 2018 finalmente se integró dicha Comisión y se inició un relevamiento sobre todas las concesiones y permisos existentes. El resultado informado al DEM mostró numerosos y reiterados incumplimientos de los concesionarios y permisionarios. En la mayoría esos incumplimientos no fueron graves, y además pudo concluirse que no existió mala fe.

Seguramente fue el resultado de la ignorancia o falta de capacitación de las autoridades para administrar eficientemente los bienes concesionados o permisionados. O incluso la carencia de los mínimos recursos económicos para poder cumplir. Sin embargo, ello no obstó para que la Comisión intime a los incumplidores a presentar un plan de adecuación, con resultados exitosos en la mayoría de los casos.

Que, sin perjuicio de la Comisión creada por el DEM mediante el respectivo decreto, es atribución de este HCD crear órganos o comisiones de control de la propia actividad del DEM y de los concesionarios, permisionarios, locatarios y comodatarios de los bienes de dominio municipal. En este aspecto, el art. 80 de la Ley Orgánica de los Municipios N° 10.027 dispone que “Ambos Órganos son independientes en el ejercicio de las facultades que esta ley les atribuye, pero se fiscalizan y controlan recíprocamente, gozando cada uno de ellos, a ese efecto, del derecho de investigación respecto de los actos del otro”.

Que, más allá de los demás mecanismos de controles que estén previstos en leyes provinciales, ordenanzas, decretos, y en los propios contratos o actos de otorgamiento del uso de inmuebles municipales, es necesario crear una comisión de control y asesoramiento que esté integrada también por el órgano legislativo local y por integrantes del HCD.

Que, se considera imprescindible incorporar a un representante de la Dirección de Ambiente, y que la comisión de control y asesoramiento sea coordinado por el/la representante de la Dirección de Legal y Técnica.

Que, este órgano tendrá todas las facultades imprescindibles para hacer efectiva la potestad de control y asesoramiento.

Que, se considera útil que la Actual Dirección de Legal y Técnica (ex Dirección de Asuntos Legales) continúe con su deber de crear y llevar en su ámbito un registro con toda la documentación e información sobre cada concesión, permiso, locación y comodato, donde se incluirán al menos: los instrumentos que los regulen; las ordenanzas, los contratos, decretos y resoluciones, pertinentes; las sanciones firmes, ya sean que hayan tenido origen en el Juzgado de Faltas, en el DEM, o en cualquier otro órgano de control; las modificaciones y renovaciones; y todo otro dato imprescindible para el debido control por parte de la comisión de control y asesoramiento, y para que cualquier persona pueda ejercer el control público de los actos

de gobierno y de los actos de los administrados.

Que, se propone que todos los contratos y actos deban estar publicados en forma permanente en la página web oficial de la Municipalidad, incluyendo todos los instrumentos que los regulen, contratos, ordenanzas, decretos, resoluciones, sanciones firmes, etc. Además deberá publicarse una síntesis del contrato o permiso de forma tal que su comprensión sea lo más comprensible posible. Esta propuesta se justifica plenamente para cumplir con la publicidad de los actos de gobierno y su correlativo derecho a la información pública.

POR ELLO:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD
DE SAN JOSE DE GUALEGUAYCHU SANCIONA EL SIGUIENTE:**

ORDENANZA

Art.1°.- Alcance. Aplicación subsidiaria. Quedan comprendidos en la presente todos los contratos de concesión de uso, locación y de comodato, y los actos administrativos de otorgamiento de permisos de uso precario, de todos los bienes inmuebles de dominio municipal o sobre los cuales el Municipio tenga derechos reales o personales. La presente será de aplicación subsidiaria para los contratos de concesión de uso, locación y de comodato, y los actos administrativos de otorgamiento de permisos de uso precario, que se encuentren regulados por ordenanzas especiales.

Art.2°.- Finalidad. La presente tiene como principal finalidad proteger los bienes inmuebles de dominio municipal, el interés público y los derechos de los usuarios y consumidores.

Art.3°.- Principios generales. Las concesiones de uso, los permisos, las locaciones y los comodatos, se ajustarán a los siguientes principios:

1. protección del interés público;
2. protección del bien municipal;
3. protección del ambiente;
4. protección de los usuarios y consumidores de los bienes municipales;
5. promoción del desarrollo social;
6. respeto de la convivencia entre los habitantes;
7. respeto de la higiene, moralidad y seguridad, públicas;
8. protección de posibles usurpaciones.

Art.4°.- Personas habilitadas para ser concesionarios, permisionarios, locatarios y comodatarios. Están habilitadas para ser concesionarios, permisionarios, locatarios y comodatarios, únicamente las siguientes personas:

1. las personas humanas mayores de edad.
2. las personas jurídicas privadas con sede social o domicilio especial en la Ciudad.
3. las personas jurídicas públicas.

Art.5°.- Personas no habilitadas. Sin perjuicio de las inhabilidades legales para contratar con el Municipio, no están habilitadas para ser concesionarios, permisionarios, locatarios ni comodatarios las siguientes personas:

1. los deudores morosos del Municipio;
2. aquellos que no hubieran dado cumplimiento satisfactorio a contratos celebrados anteriormente con el Municipio;
3. los funcionarios electivos y políticos del Estado Nacional, Provincial y Municipal y de las reparticiones estatales; ni sus cónyuges, ni quienes estuviesen en unión convivencial; ni sus parientes en línea recta en todos los grados, cualquiera sea el origen del vínculo;
4. los empleados del Municipio, ya sean de planta permanente o contratado.

Art.6°.- Objeto de los contratos y actos. Interpretación restrictiva. El alcance del objeto de las concesiones, los permisos, las locaciones y los comodatos, es de interpretación restrictiva. Cualquier modificación sin la conformidad del Municipio, por mínima que sea, presume el incumplimiento del contrato o acto.

Art.7°.- Destino del uso del inmueble. El destino de uso convenido de la cosa concesionada, u otorgada mediante permiso, locación o comodato, integra la causa del acto como fin inmediato que ha sido determinante de las voluntades. Cualquier modificación del destino, por mínima que sea, presume su incumplimiento.

Art.8°.- Autorización del Honorable Concejo Deliberante. Plazos iniciales y renovaciones. Solo será necesaria la autorización del Honorable Concejo Deliberante (en adelante HCD) en los siguientes supuestos:

- a) para otorgar concesiones: cuando el plazo inicial sea mayor a dos (2) años;
- b) para otorgar permisos: cuando el plazo inicial sea mayor a un (1) año;
- c) para otorgar locaciones: cuando el plazo inicial sea mayor a tres (3) años;

- d) para otorgar comodatos: cuando el plazo inicial sea mayor a dos (2) años.

Las renovaciones de las concesiones, permisos, locaciones y comodatos deberán ser autorizadas por el HCD cuando sus plazos excedan los plazos previstos en los incisos anteriores. También deberán ser autorizados por el HCD cuando el resultado de la suma de sus plazos iniciales y sus renovaciones excedan los plazos previstos en los incisos anteriores.

Art.9°.- Requisitos comunes para solicitar la autorización. La autorización al HCD prevista en el artículo anterior se solicitará siempre por expediente, el cual debe contener al menos, y sin perjuicio de los demás requisitos exigidos por ordenanzas especiales, o los que solicite el DEM o el HCD, y bajo pena de nulidad:

1. datos personales del solicitante;
2. fundamento de pedido;
3. tipo, ubicación y superficie del inmueble;
4. nomenclatura catastral;
5. patrimonio mínimo exigido al oferente;
6. dictamen no vinculante de la Dirección de Ambiente sobre el cumplimiento de la normativa en materia ambiental; y, en su caso, sobre el mérito, oportunidad o conveniencia en materia ambiental de otorgar la concesión;
7. dictamen no vinculante de la Dirección de Legal y Técnica sobre el cumplimiento de todos los requisitos legales y reglamentarios del solicitante;
8. indicación de su carácter oneroso o gratuito;
9. certificado emitido por el Registro de Deudores/as Alimentarios/as de la Provincia de Entre Ríos, previsto en la Ley Provincial N° 9.424, adherida mediante ordenanza N° 10789/2005, en el que conste que la persona solicitante no se encuentra incluida en el registro como deudora. En el caso de las personas jurídicas, el requisito deberá ser cumplido por quien la represente u otorgue mandato;
10. informe de Rentas Municipal de no ser deudor moroso del Municipio;
11. informe de la Dirección de Legal y Técnica respecto a haber dado cumplimiento satisfactorio a contratos celebrados anteriormente con el Municipio;
12. declaración Jurada de la solicitante de no estar incurso en las inhabilidades del artículo 5° ni de las demás inhabilidades legales;
13. el plazo de duración.

Art.10°.- Deber de control del DEM de los requisitos. La autorización otorgada por el HCD no exime al DEM del deber de controlar el cumplimiento de todos los requisitos legales al momento de suscribir el contrato o emitir el acto sobre los bienes inmuebles.

Art.11°.- Prohibiciones. Los concesionarios, permisionarios, locatarios y comodatarios no pueden sin autorización del HCD:

1. ceder, transferir o subcontratar la concesión, el permiso, la locación o el comodato;
2. subcontratar las actividades esenciales del contrato.

Art.12°.- Obligaciones comunes a los concesionarios, permisionarios, locatarios y comodatarios. Son obligaciones comunes a los concesionarios, permisionarios, locatarios y comodatarios, sin perjuicio de las demás obligaciones de fuente legal, contractual o reglamentaria:

1. cumplir estrictamente toda la normativa que sea de aplicación de acuerdo con la naturaleza del contrato o acto y al pago de los impuestos, tasas, contribuciones, patentes, seguros y demás obligaciones que graven a los inmuebles por su explotación o actividad;
2. satisfacer en todos los casos las indemnizaciones por despido, accidentes y demás pagos originados en las relaciones de trabajo;
3. destinar los inmuebles exclusivamente al destino, uso o goce estipulados;
4. mantener los inmuebles en perfectas condiciones de conservación, higiene, uso y goce y, en su caso, efectuar con la periodicidad establecida en las cláusulas particulares los trabajos de mantenimiento o mejoras que correspondan;
5. autorizar el acceso a los inspectores a todas las instalaciones, libros de contabilidad y documentación vinculada con el cumplimiento del contrato y acto, y firmar las actas que se labren con motivo de esas inspecciones;
6. no introducir modificaciones ni efectuar obras de cualquier naturaleza, sin consentimiento escrito del DEM y con la inmediata comunicación al HCD;
7. entregar los inmuebles dentro de los diez (10) días corridos de extinguido el contrato o plazo por la causa que fuere, cuando no hubiere otro término establecido por escrito;
8. satisfacer las multas firmes por infracciones dentro del plazo legal.

Art.13°.- Incumplimiento. Ante el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de fuente legal, contractual o reglamentaria, por parte del

concesionario, permisionario, locatario o comodatario, la Municipalidad podrá:

1. intimar al incumplidor para que en el plazo máximo de diez (10) días cumpla.
2. intimar al incumplidor para que en el plazo máximo de treinta (30) días presente ante el DEM un plan detallado de acción para lograr el cumplimiento.
3. aplicar las multas correspondientes;
4. revocar la concesión, el permiso, la locación o el comodato, por culpa exclusiva del incumplidor, sin que éste pueda reclamar resarcimiento ni compensación alguna.

Art.14°.- Construcciones y mejoras. Las construcciones y mejoras al tiempo de la extinción de la concesión, permiso, locación o comodato, por cualquier causa, quedarán para el Municipio sin que los concesionarios, permisionarios, locatarios y comodatarios tenga derecho a indemnización o reembolso alguno.

Art.15°.- Prohibición de ocupación de partes destinadas o afectadas a calles y caminos. Los concesionarios, permisionarios, locatarios y comodatarios no podrán ocupar con construcciones las partes del inmueble que estuviesen destinadas o afectadas a la apertura de calles y caminos. Cuando la afectación se produzca una vez iniciada, aquellos no podrán oponer el contrato o acto a su favor, debiendo, en su caso, modificarse éstos.

Art.16°.- Abandono del inmueble. En caso de abandono del inmueble se procederá a labrar un acta dejando constancia de ello y de los materiales y elementos que se encontraren en su interior, recuperando la tenencia de inmediato sin más trámite. A esos efectos, el DEM estará autorizado a la desocupación por vía administrativa, pudiendo ingresar al inmueble, forzar y romper cerraduras, candados y cualquier otra traba. El DEM deberá realizar inventario de los bienes muebles que se encontraren y llevarlos a un depósito, por cuenta, cargo y riesgo de quien haya abandonado el inmueble. Asimismo podrá, según corresponda, retirar, demoler y/o dismantelar todo lo que considere conveniente y trasladar a depósito los materiales recuperables.

Art.17°.- Caducidad. Destino de los bienes muebles abandonados. Transcurrido un (1) mes contado desde la desocupación administrativa, sin que el concesionario, permisionario, locatario o comodatario, solicite la devolución de los bienes muebles a que se refiere el artículo anterior, caducará su derecho a reclamarlos, quedando el DEM facultado para resolver sobre el destino de los mismos.

Art.18°.- Sanciones por incumplimiento al contrato. El incumplimiento derivado exclusivamente de las obligaciones contraídas en los respectivos contratos por el concesionario, permisionario, locatario o comodatario, dará lugar a la aplicación de las siguientes sanciones:

1. apercibimiento;

2. multas, que irán desde 100 DM a 5000 DM;
3. las demás previstas expresamente en los respectivos contratos.

Art.19°.- Graduación de las multas. A los efectos de determinar la graduación de las multas se deberán valorar:

1. las circunstancias del caso;
2. la reincidencia del incumplimiento;
3. los perjuicios ocasionados al Municipio, usuarios, consumidores y terceros;
4. la diligencia en subsanar el incumplimiento;
5. los antecedentes del incumplidor;
6. el beneficio que hubiera resultado o pudiere resultar a favor del incumplidor como consecuencia de la comisión de la infracción.

Art.20°.- Determinación y de aplicación de las multas. Solicitud a la Comisión de Control y Asesoramiento. Las sanciones previstas en los dos artículos anteriores serán determinadas y aplicadas por el DEM. El DEM podrá solicitar asesoramiento a la Comisión de control y asesoramiento prevista en el artículo 48 respecto al monto de las sanciones a aplicar.

Art.21°.- Título ejecutivo. Las constancias emitidas por multas serán consideradas título ejecutivo y podrá ser ejecutadas por el procedimiento de apremio.

Art.22°.- Poderes de control. El Municipio conserva todos los poderes de control sobre los bienes inmuebles otorgados en concesión, permiso, locación o comodato.

Art.23°.- Responsabilidad contravencional solidaria. Los integrantes del órgano de administración de la persona jurídica concesionaria, permisionaria, locataria o comodataria, tendrán responsabilidad contravencional en forma solidaria junto a la persona jurídica respecto al incumplimiento de las leyes, ordenanzas, decretos, reglamentos o cualquier otra disposición cuya aplicación y represión corresponda al Municipio, sea por vía originaria o delegada, en las siguientes materias:

1. ambiental;
2. ruidos molestos;
3. habilitaciones comerciales.

CAPÍTULO 2

CONCESIÓN DE USO DE INMUEBLES MUNICIPALES

Art.24°.- Concesión de uso. Caracteres. La concesión de uso de bienes inmuebles municipales tiene los siguientes caracteres:

1. otorga a un particular el uso especial, privativo o compartido, de un inmueble de dominio municipal;
2. su función última e irrenunciable es siempre el interés público, aunque tenga por finalidad inmediata un resultado económico privado;
3. otorga a su titular un derecho público subjetivo;
4. tiene siempre un plazo, renovable en forma indefinida;

5. su plazo máximo inicial es de quince (15) años;
6. el plazo máximo de cada prórroga es de diez (10) años;
7. puede ser gratuita u onerosa;
8. puede ser revocada en cualquier momento por razones de oportunidad, mérito o conveniencia, debiéndose indemnizar al concesionario solo el daño emergente, incluyendo en este concepto las inversiones no amortizadas. El lucro cesante no es indemnizable.

Art.25°.- Requisitos especiales del expediente donde se solicita la autorización para la concesión. El expediente por el cual se solicita la autorización para otorgar una concesión al HCD, debe contener, además de los requisitos comunes previstos en el artículo 9°, el dictamen no vinculante de la Dirección de Planeamiento sobre el cumplimiento de la normativa en materia urbanística y de planeamiento; y sobre el mérito, oportunidad o conveniencia de otorgar la concesión.

El HCD y el DEM podrán agregar otros requisitos con motivo de las circunstancias especiales del caso.

Art.26°.- Contenido del contrato de concesión. El contrato de concesión debe contener al menos, bajo pena de nulidad:

1. el inmueble o parte del inmueble objeto de la concesión o permiso de uso precario, determinado con precisión mediante dictamen de la Dirección de Planeamiento.
2. las obligaciones del concesionario;
3. el plazo de concesión;
4. valor del canon, plazos y formas de pago, para el caso de ser onerosa;
5. las sanciones por los incumplimientos.

Art.27°.- Uso del inmueble concesionado por parte del municipio. El Municipio se reserva el derecho de disponer de los inmuebles concesionados al menos una vez por mes para actividades de interés público, debiendo comunicar al concesionario con una semana de anticipación. Este uso deberá conciliar el derecho del concesionario. El DEM podrá solicitar la ampliación del derecho de uso a su favor, debiendo constar tal solicitud en el expediente de solicitud de autorización al HCD.

Art.28°.- Extinción de las concesiones. Las concesiones se extinguen por:

1. el cumplimiento del plazo convenido;
2. incumplimiento del contrato por parte del concesionario;
3. caducidad;
4. revocación en cualquier momento por razones de oportunidad, mérito o conveniencia, debiéndose indemnizar al concesionario solo el daño emergente, incluyendo en este concepto las inversiones no amortizadas. El lucro cesante no es indemnizable.

Art.29°.- Causales especiales de rescisión por culpa del concesionario. Son causales especiales de rescisión por culpa del concesionario, sin perjuicio de las demás causales de de fuente legal, contractual o reglamentaria:

1. falta del pago del canon conforme o incumplimiento de la contraprestación convenida;
2. destinar el bien inmueble a un uso distinto del convenido;

3. incumplimientos reiterados de las demás obligaciones establecidas en esta ordenanza, o de fuente legal, contractual o reglamentaria;
4. transferencia o cesión del contrato en todo o en parte, sin previa autorización del HCD.

CAPÍTULO 3

PERMISO DE USO PRECARIO DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES

Art.30°.- Permiso de uso precario. Caracteres. El permiso de uso precario de bienes inmuebles municipales tiene los siguientes caracteres:

1. su función última e irrenunciable es siempre el interés público, aunque tenga por finalidad inmediata un resultado económico privado;
2. es otorgado siempre con carácter precario y así debe constar expresamente en el acto de otorgamiento, bajo pena de nulidad;
3. puede ser gratuito u oneroso;
4. puede permitir o no la realización de obras;
5. puede tener como destino la realización de actividades de duración breve que carecen de continuidad y permanencia;
6. constituye un acto de mera tolerancia y puede ser revocado por el concedente en cualquier momento por motivos de legitimidad, oportunidad, mérito o conveniencia, sin derecho a resarcimiento ni compensación alguna.

Art.31°.- Extinción de los permisos. Los permisos se extinguen por:

1. el cumplimiento del plazo convenido;
2. la voluntad del permisionario;
3. revocación por el Municipio, en cualquier momento por razones de legitimidad, oportunidad, mérito o conveniencia, sin derecho a resarcimiento ni compensación alguna.

CAPÍTULO 4

LOCACIÓN DE INMUEBLES MUNICIPALES

Art.32°.- Normativa aplicable. Los contratos de locación de inmuebles de dominio municipal comprendidos en éste capítulo se registrarán por la presente y por las cláusulas del respectivo contrato de locación. En todo lo que no se halle previsto expresamente se aplicarán supletoriamente las disposiciones relativas a la locación del Libro Tercero, Capítulo 4, del Código Civil y Comercial de la Nación.

Art.33°.- Plazo máximo de la locación. Renovación. El tiempo de la locación, cualquiera sea el destino convenido, no puede exceder de cinco (5) años. Es renovable, no pudiendo exceder el plazo máximo de la locación los veinte (20) años, incluido el plazo original.

Art.34°.- Valor locativo. Para determinar el valor locativo deberá agregarse al expediente dos (2) tasaciones, elaborado por al menos dos Corredores Públicos Matriculados, quienes además deberán estar categorizados como Tasadores Judiciales.

Art.35°.- Condiciones del contrato de locación del inmueble. Los contratos deberán contener al menos las siguientes condiciones, bajo pena de nulidad:

1. el tiempo de la locación;
2. el valor de la locación;
3. la forma de pago del valor de la locación, la cantidad de cuotas y el monto de cada una de ellas, o en su caso, los períodos en los cuales se fraccionará el monto total del contrato;
4. garantías del locatario y forma de determinación del monto del depósito en garantía;
5. los gastos de verificación de garantías y los correspondientes a la celebración del contrato, por cuenta exclusiva del locatario;
6. los gastos de reparación que sean necesarios para el buen uso del inmueble, por cuenta exclusiva del locatario;
7. la previsión de que el locatario no podrá realizar modificaciones en el inmueble sin la expresa conformidad previa del Municipio;
8. condiciones y plazos relativos a la entrega del inmueble;
9. la facultad del DEM de resolver anticipadamente el contrato, notificando al locatario con una antelación no menor a tres (3) meses sin abonar indemnización alguna.
10. la facultad del DEM de renovar el contrato a pedido del locatario por única vez, sin necesidad de recurrir a un nuevo procedimiento previsto en la presente ordenanza, por un plazo igual o inferior al originario, con la correspondiente readecuación de los precios bajo nuevas tasaciones.

Art.36°.- Celebración del contrato. El contrato de locación deberá suscribirse dentro de los treinta (30) días de presentados los certificados de dominio y de inhabilitaciones vigentes de los garantes. La vigencia tendrá comienzo con la entrega de llaves del inmueble.

Art.37.- Acta de entrega. En ocasión en que el locatario reciba el inmueble, se labrará un acta detallando su estado de recepción y un inventario completo de sus instalaciones.

CAPÍTULO 5

COMODATO DE INMUEBLES

Art.38°.- Normativa aplicable. Los contratos de comodato de inmuebles de dominio municipal comprendidos en este capítulo se regirán por el presente y por las cláusulas del respectivo contrato de comodato. En todo lo que no se halle previsto expresamente se aplicarán supletoriamente las disposiciones relativas al comodato del Libro Tercero, Capítulo 21, del Código Civil y Comercial de la Nación.

Art.39°.- Revocación. El comodato constituye un acto de mera tolerancia y puede ser revocado por el concedente en cualquier momento por motivos de legitimidad, oportunidad, mérito o conveniencia, sin derecho a resarcimiento ni compensación alguna. Cuando se trate de motivos de oportunidad, mérito o conveniencia, el Municipio deberá comunicar al comodatario con una anticipación mínima de tres (3) meses.

Art.40°.- Plazo máximo del comodato. Renovación. El tiempo del comodato, cualquiera sea el destino convenido, no puede exceder de cinco (5) años. Es renovable, no pudiendo exceder el plazo máximo los veinte (20) años, incluido el plazo original.

Art.41°.- Condiciones del contrato de comodato del inmueble. Los contratos deberán contener las siguientes condiciones, bajo pena de nulidad:

1. el tiempo del comodato;
2. los gastos de reparación que sean necesarios para el buen uso del inmueble por cuenta exclusiva del comodatario;
3. la previsión de que el comodatario no podrá realizar modificaciones en el inmueble sin la expresa conformidad previa del Municipio;
4. condiciones y plazos relativos a la entrega del inmueble;
5. la facultad del DEM de resolver anticipadamente el contrato, notificando al comodatario con una antelación no menor a tres (3) meses, sin abonar indemnización alguna.
6. la facultad del DEM de renovar el contrato a pedido del comodatario por única vez, sin necesidad de recurrir a un nuevo procedimiento previsto en la presente ordenanza, por un plazo inferior o equivalente al original.

Art.42°.- Celebración del contrato. El contrato de comodato deberá suscribirse dentro de los treinta (30) días de autorizado por el HCD. La vigencia tendrá comienzo con la entrega de llaves del inmueble.

Art.43°.- Acta de entrega. En ocasión en que el comodatario reciba el inmueble, se labrará un acta detallando su estado de recepción y un inventario completo de sus instalaciones.

CAPÍTULO 6

REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE CONCESIONES, PERMISOS, LOCACIONES Y COMODATOS DE BIENES INMUEBLES DE DOMINIO PÚBLICO

Art.44°.- Registro público municipal de concesiones, permisos, locaciones y comodatos de bienes inmuebles de dominio público. Créase el “Registro Público Municipal de concesiones, permisos, locaciones y comodatos de bienes inmuebles de dominio público” (en adelante “el Registro”), en el cual se inscribirán todas las concesiones, permisos, locaciones y comodatos otorgados por el Municipio.

Art.45°.- Datos del registro. En el Registro deberán inscribirse al menos los siguientes datos:

1. los instrumentos que regulen los contratos o actos sobre los inmuebles municipales;
2. las ordenanzas, los contratos, decretos, y las resoluciones, pertinentes;
3. las sanciones firmes, ya sean que hayan tenido origen en el Juzgado de Faltas, el DEM, u cualquier otro órgano autorizado;
4. las modificaciones y renovaciones;

5. todo otro dato imprescindible para que cualquier persona pueda ejercer el control público de los actos de gobierno.

CAPÍTULO 7

PUBLICIDAD DE LOS CONTRATOS Y

ACTOS SOBRE INMUEBLES MUNICIPALES

Art.46°.- Publicación en la página web del municipio. El DEM deberá publicar todas las concesiones, permisos, locaciones y comodatos, en forma permanente en la página web oficial del Municipio. La publicación comprenderá todos los instrumentos que los regulen y que incluyen:

1. los instrumentos que regulen los contratos o actos sobre los inmuebles municipales;
2. las ordenanzas, los contratos, decretos, y las resoluciones, pertinentes;
3. las sanciones firmes, ya sean que hayan tenido origen en el Juzgado de Faltas, el DEM, u cualquier otro órgano autorizado;
4. las modificaciones y renovaciones;
5. una síntesis de la concesión, permiso, locación o comodato, de forma tal que su comprensión sea accesible por el ciudadano medio.

Art.47°.- Publicidad en el inmueble. El inmueble objeto de la concesión, permiso, locación o comodato, debe estar identificado mediante una placa visible, donde conste al menos la siguiente información: datos del beneficiario, fecha de otorgamiento y de vencimiento, número de ordenanza o de expediente. La placa será diseñada y colocada por la Dirección de Planeamiento, a costa de los beneficiarios.

CAPÍTULO 8

COMISIÓN DE CONTROL Y ASESORAMIENTO

Art.48°.- Comisión de control y asesoramiento. Créase la “Comisión de control y asesoramiento de las concesiones de uso de bienes de dominio municipal” (en adelante la “Comisión”), la cual tendrá como objetivo el control y asesoramiento en el cumplimiento de toda la normativa respecto a las concesiones de uso de todos aquellos inmuebles de dominio municipal, con el fin de proteger los bienes municipales, el interés público y los derechos de los usuarios y consumidores.

Art.49°.- Composición de la Comisión de control y asesoramiento. La Comisión está conformada por:

1. Un Concejal o una Concejala de cada bloque, entendiéndose a éste como conformado por los Concejales electos por un mismo partido político o una misma alianza electoral;
2. Un/a representante de la Dirección de Ambiente;
3. Un/a representante de la Dirección de Legal y Técnica;

4. Un/a representante de la Dirección de Inspección General;
5. Un/a representante de la Dirección de Planeamiento.
6. Un/a representante de la Dirección de Obras Privadas;

La Comisión es presidida por el/a representante de la Dirección de Legal y Técnica.

Art.50.- Atribuciones de la Comisión. La Comisión tiene las siguientes atribuciones y deberes:

1. controlar y asesorar sobre el cumplimiento de todas las normas que regulen las concesiones de uso;
2. proponer, sin carácter vinculante, al DEM el desarrollo de concesiones respecto de determinados bienes;
3. efectuar las consultas técnicas que el DEM, el HCD o los beneficiarios le requieran;
4. garantizar el acceso a la información pública;
5. asesorar al DEM o al órgano autorizado respecto al monto de las sanciones a aplicar.

Estas atribuciones lo son sin perjuicio de los órganos o mecanismos de control previstos en las leyes, ordenanzas, decretos, y en los propios contratos o actos.

Art.51.- Vigencia. La presente es de aplicación inmediata a las concesiones, permisos, locaciones y comodatos determinadas en el artículo 1º, con excepción en lo relativo al plazo de duración otorgado por ordenanzas y decretos anteriores.

Art.52º.- Comuníquese, publíquese y archívese.

Sala de Sesiones.

San José de Guleguaychú, 7 de Diciembre de 2022.

Lorena Arrozogaray, Presidente – Jorge A. Cuenca, Secretario.

Es copia fiel que, Certifico.-