

Capilla del Monte, 30 de abril de 2024.-

Sr. Presidente HCD
Dn. Francisco GRAMAJO
S/D

VISTO

La propuesta formulada por el Sr. Christian Maggio, por presentación formal ante esta administración municipal, la cual versa sobre la puesta en valor, creación de espacio cultural y explotación comercial de la "Tapera de Muiño".-

Y CONSIDERANDO

Que el inmueble en cuestión, se encuentra en la margen del Dique El Cajón, motivo por el cual (y en ejercicio de las facultades naturales del órgano provincial), la autoridad de aplicación (hoy APRHI) otorgó a la Municipalidad el permiso de uso y explotación del predio. Desde esa perspectiva y, atento a que el inmueble no pertenece al dominio privado del municipio, es preciso engastar la solución en una figura contractual distinta de las contempladas en la Ordenanza 3043/20;

Que la propuesta formulada resulta por demás atendible, toda vez que se orienta principalmente a la refacción, reacondicionamiento, puesta en valor y homenaje al gran artista Enrique Muiño. Ello, implica el cumplimiento de la Ordenanza 1165/97 pero, comulgando a la vez, con una propuesta gastronómica y turística que permitirá a los requirentes recuperar su inversión puesta en beneficio del patrimonio cultural capillense y, más aún, generar futuros puestos de trabajo y movimiento económico turístico colateral por la afluencia de personas;

Que por su parte, abona a la revalorización del sector Oeste de la localidad, que se inició con la concesión del predio del Zapato y que amplía la oferta turística de la localidad. Esta clase de propuestas de coordinación entre la administración municipal y los privados son las que permiten la renovación y crecimiento de la industria del turismo en Capilla del Monte. El acompañamiento de impulsos productivos con impacto positivo en distintos sectores, requieren de la actuación sinodal de los distintos actores de una comunidad;

Que el otorgamiento de contratos, administración y aplicación de regulaciones (entre otros) se encuentra previsto en las facultades acordadas para el Departamento Ejecutivo Municipal (art. 49 Ley 8.102). Asimismo, dada la naturaleza de la situación, la propuesta involucrada, la vigencia de la Ordenanza 1165/97 y los antecedentes ya sancionados por el cuerpo legislativo local (Ord. 2871/18), es del caso hacer lugar a la propuesta instrumentada a través de un contrato de comodato oneroso que determine los alcances, derechos y obligaciones de las partes; el cual es preciso autorizar su otorgamiento mediante la correspondiente Ordenanza;

Por todos los argumentos vertidos, solicitamos la aprobación del siguiente

PROYECTO DE ORDENANZA

Artículo 1º.-: AUTORÍZASE al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir contrato de comodato oneroso con el señor Christian Ariel Maggio D.N.I. Nº 24.228.955 para el otorgamiento del uso, goce, administración y explotación comercial de la Tapera de Muiño por el término de quince (15) años, el que se incorpora como ANEXO UNICO.-

Artículo 2º.-: COMUNÍQUESE, córrase vista al Tribunal de Cuentas, publíquese, dese al Registro Municipal y archívese.



FABRICIO SEBASTIÁN DÍAZ
Intendente Municipal
Municipalidad de Capilla del Monte

CONTRATO DE COMODATO ONEROSO

Entre la **MUNICIPALIDAD DE CAPILLA DEL MONTE**, con domicilio en Sarmiento 318, de la localidad de Capilla del Monte, Provincia de Córdoba, representada por el Sr. Intendente Municipal Sr. Fabricio Sebastián Díaz, DNI: 26.369.980, refrendando su firma la Secretario de Gobierno Sr. Alejandro S. Arenas Diez, DNI: 27.448.837, en adelante la **COMODANTE**, por una parte y por la otra el Sr. Christian Ariel Maggio, D.N.I. N° 24.228.955, con domicilio en calle diag. Buenos Aires N° 123, de la localidad de Capilla del Monte, Provincia de Córdoba, en adelante llamado el **COMODATARIO** convienen en celebrar el presente **CONTRATO DE COMODATO ONEROSO**, el cual se registrá por las siguientes cláusulas y condiciones:-----

PRIMERA: LA MUNICIPALIDAD cede al COMODATARIO y este acepta y recibe de conformidad, el uso, goce, administración y explotación de un inmueble conocido como "Tapera de Muiño", ubicado en las márgenes del Dique El Cajón de la localidad de Capilla del Monte, y que comprende los siguientes ambientes y espacios: galería, 4 habitaciones, 1 cocina, 1 comedor, 1 salón, 1 baño instalado, y pileta de natación, sin muebles. El estado edilicio presenta deterioros los que **EL COMODATARIO** declara conocer y aceptar, corriendo por su cuenta la reparación de los mismos, sin que ello le dé derecho a recibir resarcimiento alguno por parte de LA MUNICIPALIDAD.-----

SEGUNDA: LA MUNICIPALIDAD no se hace responsable civil ni penalmente y el **COMODATARIO** así lo acepta, de cualquier daño que se pudiera producir sobre bienes muebles, inmuebles y/o personas que circunstancialmente se encuentren en ella, por causa de evento dañoso que pueda producir el agua del Dique El Cajón y por cualquier otra causa que pueda producir daños.-----

TERCERA: LAS PARTES establecen que el presente comodato es de naturaleza onerosa, por lo que el COMODATARIO se compromete a realizar las inversiones mínimas necesarias, destinadas principalmente a la refacción y puesta en valor del edificio como muestra permanente del Artista Enrique Muiño, reacondicionamiento del predio, inserción de espacios infantiles, mejoramiento de accesos, armado de sector gastronómico, entre otros. Para el inicio de sus actividades y apertura al público deberán previamente cumplimentar con la normativa vigente a los fines de la habilitación comercial, como así también haber cumplimentado (al menos) con la refacción edilicia y armado de la muestra en homenaje al artista (Ord. 1165/97). Asimismo se compromete al pago mensual de un canon equivalente a la suma de Pesos ----- (\$-----), suma que se actualizará anualmente en idéntico porcentaje al incremento que se aplique en la ordenanza tarifaria de cada año. Las partes acuerdan y aceptan que el COMODATARIO será exceptuado del pago del canon fijado, por el término de dos (2) años, contados a partir de la toma de posesión del espacio cedido, atento a la inversión inicial que deberá realizar para poder dar inicio a las actividades propuestas en su presentación. -----

CUARTA: El plazo de vigencia del presente comodato se establece en quince (15) años, contados a partir de la suscripción del presente. Cumplido este plazo, el **COMODATARIO** deberá restituir a la Municipalidad el inmueble libre de ocupantes y de cosas puestas por el o que de él dependan, sin necesidad de notificación judicial o extrajudicial alguna, no devengando ningún tipo de indemnización, siendo responsable el **COMODATARIO** del pago de gastos, costas y honorarios que demanden los trámites pertinentes en caso de no desocupar el inmueble en el plazo previsto.- En caso de que la Municipalidad decida interrumpir la vigencia del presente contrato antes de la fecha de su vencimiento, deberá comunicarlo por medio fehaciente al **COMODATARIO** con tres (3) meses de anticipación, debiendo éste último sin más trámite, restituir el inmueble en las condiciones establecidas en esta cláusula.-----

QUINTA: EL **COMODATARIO** hará uso del inmueble para emprendimientos comerciales gastronómicos, deportivos, recreativos, culturales, los que deberán siempre estar orientados a aumentar la oferta turística o de recreación de la localidad de Capilla del Monte. De iniciar emprendimientos comerciales, estos deberán contar con las habilitaciones establecidas ya sea por la legislación municipal, provincial o nacional, cuyos costos correrán siempre a cargo del **COMODATARIO**. Por este acto se compromete a no ceder total o parcialmente este contrato ni el inmueble, sea en forma gratuita u onerosa, ni subalquilar el mismo, ni darlo en calidad de préstamo. El incumplimiento de esta obligación que el **COMODATARIO** asume, lo hará responsable por los daños y perjuicios que pudieran corresponder.-----

SEXTA: Estarán a cargo del **COMODATARIO**, el pago de servicios, tasas o contribuciones que graven el inmueble, como así también los gastos que ocasionen la certificación de las firmas del presente.-----

SEPTIMA: Son obligaciones del **COMODATARIO**: (a) – Abonar las multas o sanciones que eventualmente pudieran imponer las autoridades municipales, provinciales o nacionales por infracciones de su parte a las ordenanzas y leyes vigentes por el uso irregular que hiciera de la unidad en comodato, sin perjuicio de las demás acciones que pudieran corresponder, se conviene que el presente contrato es título efectivo hábil para perseguir el cobro de estas obligaciones; (b) – Afrontar daños ocasionados a los bienes de propiedad Municipal afectados al presente Comodato y de los demás perjuicios causados a la misma, por consecuencia mediata o inmediata del uso anormal de las instalaciones o de otra conducta dolosa, culposa o negligente; (c) realizar las inversiones y adecuaciones, como así también el canon fijado en la cláusula tercera del presente contrato; (d) Permitir el acceso para su inspección al personal municipal designado, que contará con la debida autorización; (e) Mantener el estilo de construcción del inmueble objeto del presente; (f) La contratación de Seguro con los alcances mínimos para el resguardo del inmueble, de las personas que laboren en el predio y para todo tercero que haga uso del lugar; (g) El cumplimiento total de todas y cada una de las obligaciones pactadas en el presente contrato y demás normativas de fondo vigentes y aplicables.-----

OCTAVA: En caso de incurrir el **COMODATARIO** en incumplimiento de cualquiera de las obligaciones indicadas en el presente contrato, el mismo quedará *ipso facto* rescindido, debiéndose reintegrar el inmueble a **LA MUNICIPALIDAD** en forma inmediata.-----

NOVENA: Si la rescisión fuera atribuible a la culpa del **COMODATARIO**, el mismo deberá abonar a **LA MUNICIPALIDAD** una cláusula penal equivalente a la totalidad de los cánones pendientes de pago hasta la finalización del comodato, en concepto de indemnización.-----

DECIMA: Como garantía del cumplimiento del presente contrato, el **COMODATARIO** ofrece y afecta especialmente en garantía un inmueble de su propiedad que consta de un lote de terreno ubicado en la localidad de Capilla del Monte, Departamento Punilla, Pedanía Dolores, Provincia de Córdoba; que se identifica como **LOTE DIECISEIS** de la manzana **DIEZ**, con una superficie total de setecientos treinta y ocho metros cuadrados, cuya designación catastral es 06-05-02-021-002, inscripto en el Registro General de la Propiedad, bajo la Matricula 1.260.913 del departamento Punilla (23) todo ello según escritura notarial N°23 sección "B" de fecha 17/02/2023 otorgada ante el Registro Notarial N° 378 a cargo del Escribano Roberto Mario Bancalari. La garantía subsistirá aún concluida el presente contrato y hasta tanto el concesionario cumpla con la totalidad de sus obligaciones. El fiador declara no encontrarse inhibido para prestar la presente garantía y que sobre el inmueble no pesan gravamen o inhibición alguna. Asimismo se comprometen a no gravar ni transferir el inmueble mientras subsista la garantía, la que mantendrá su vigencia mientras se encuentren obligaciones pendientes de cumplimiento, debiendo informar sobre la modificación de cualquiera de estas situaciones para que el concesionario proponga su reemplazo. El incumplimiento de estas últimas prescripciones hará incurrir al concesionario y/o su fiador en el delito de desbaratamiento de derechos acordados estipulado en el artículo 173 Inc. 11 del Código Penal y dará derecho a la Municipalidad a la inmediata rescisión del contrato.-----

UNDÉCIMA: Las partes renuncian al Fuero Federal y/o cualquier otro de excepción que pudiera corresponderles para el caso de controversia legal, sometiéndose libre y voluntariamente a los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Cosquín, Córdoba, fijando domicilio en los indicados *ut-supra*.-----

En prueba de conformidad se suscriben cuatro (4) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, firmando al pie las partes, sirviendo éste de eficaz y suficiente prueba de la existencia del presente, a los ----- días del mes de ----- de 2024.-----



