

Concesión Termas

ORDENANZA N° 30869
SANCIONADA:22.04.1999
PROMULGADA:06.05.1999
PUBLICADA: 07.05.1999

ARTICULO 1°.- Ratifícase en todos sus términos el contrato de concesión para la explotación de aguas termales suscripto entre la Municipalidad de Concordia, y la empresas Vertientes de Entre Ríos Sociedad Anónima de fecha 15 de agosto de 1997 que integra la presente como anexo conjuntamente con los planos de ubicación del emprendimiento termal.

CONTRATO DE CONCESIÓN PARA LA EXPLOTACION DE AGUAS TERMALES

Entre la MUNICIPALIDAD DE CONCORDIA, representada en este acto por el señor Intendente Municipal Don Juan Carlos Cresto, asistido por los señores Secretarios de Gobierno, Economía y Hacienda; contador Hugo Abel Ben; de Viviendas Obras y Servicios Públicos señor Carlos Amadeo Varela; de Producción, Trabajo y Turismo Don Víctor Murgan y de Salud y Promoción Social Doctora Elena Ostrovsky, con domicilio en Bartolomé Mitre n° 76 de la Ciudad de Concordia, en adelante "La Concedente" o "La Municipalidad", por una parte y VERTIENTES DE ENTRE RÍOS SOCIEDAD ANONIMA (VERTER SA), representada en este acto por Víctor Antonio Pietroboni (M.I. n° 11.542.270), en su carácter de presidente de directorio de la misma, personería y habilidad que para este acto justifica con el contrato de constitución y estatuto de Vertientes de Entre Ríos Sociedad Anónima y/o VERTER SA, instrumento que se considera como formando parte del presente, con domicilio Presidente Perón S/n Villa Adela, en adelante "la concesionaria" o "VERTER", por la otra parte, convienen en celebrar un contrato de concesión para la explotación de aguas termales, de conformidad a los antecedentes y cláusulas que siguen:

ACUERDO: Ambas partes contratantes reconocen que "VERTIENTES DE ENTRE RÍOS SA" es la sociedad continuadora de la Unión Transitoria de Empresas denominadas "UTE VERTIENTES" y por tanto la única beneficiaria de todo los derechos acordados en el contrato de concesión para perforación con derecho a la explotación de aguas termales celebrados entre la Municipalidad de Concordia y Operadora de Estaciones de Servicios Sociedad Anónima en treinta y uno de octubre de mil novecientos noventa y cinco, asumiendo VERTIENTES DE ENTRE RÍOS S.A. toda la responsabilidad de cualquier tipo respecto de la Unión Transitoria de Empresas denominada UTE VERTIENTE.

PRIMERA: "La municipalidad" cede en concesión y en exclusividad a Verter la explotación e industrialización de recurso termal que fluye del pozo ubicado en una fracción de terreno de propiedad de la concedente, sito en avenida Monseñor Rosch y Avenida Aníbal Requena (ruta de acceso a Salto Grande).-

SEGUNDA: "La Municipalidad" cede en uso y goce para la instalación del Complejo Termal y el ejercicio de las actividades objeto de la concesión, a "La Concesionaria" y esta recibe de conformidad, una fracción de terreno con todo lo edificado, instalado y plantado, ubicada en Provincia de Entre Ríos Departamento y Ejido de Concordia, "Campo el Espinillar" (parte)- futura chacra N° 14 constante de una superficie de 25 hectáreas según plano de concesión de aguas termales de acuerdo a las ordenanzas N° 27901 y 28106, practicado por el agrimensor Juan José Morales, que se adjunta como anexo I y firmado por las partes se considera como formando parte del presente contrato con los siguientes límites, rumbos y linderos: Al noroeste: recta (6-7) N 55° 17' E de 140,48 metros y línea curva de 409,03 metros, ambas lindando con Avenida Aníbal Requena; Al este: tres rectas a saber (1-2) S 10° 29' W de 580,40 metros, (2-3) N 79° 31' W de 29,25 metros y (3-4) S de 10° 29' W de 120 metros, las tres lindando con Municipalidad de Concordia; Al sur: recta (4-5) N 79° 31' W de 425,88 metros, que linda con Municipalidad de Concordia; Al oeste: recta (5-6) N 10° 29' e de 400 metros lindando con Avenida Monseñor Rosch.

TERCERA: El tiempo de la concesión y de los derechos de uso y goce al que refieren las cláusulas anteriores se establecen veinticinco años (25), con opción a favor de "La Concesionaria" por quince (15) años más. El plazo de la concesión comenzará a correr a partir del día siguiente de la ratificación por parte del Honorable Concejo Deliberante del presente contrato.

CUARTA: En el predio a que se refiere la cláusula segunda "Verter" se obliga a construir y a mantener en perfectas condiciones el Complejo Termal cuyo proyecto, cálculo e inversiones a realizar, plan de obras, etapas, alternativas, memorias descriptivas, planos, medidas de protección ambiental, etcétera, se encuentran incorporados en los expedientes n° 752482 n° 750551 del Departamento Ejecutivo y expediente n° 6335-P año 1997 del Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Concordia, los que se consideran como formando parte del presente contrato.

QUINTA: A opción de "La Concesionaria", "La Municipalidad" podrá efectuar habilitaciones parciales

de las construcciones que efectivamente se realicen, correspondientes a las distintas etapas.

SEXTA: La obligación de construir por parte de "Verter" respecto al proyecto del Complejo Termal aprobado por el Honorable Concejo Deliberante, a que refiere la cláusula cuarta, comprende tres etapas:

1. La denominada Primera Etapa (individualizado como n° 7 y que ilustran los planos agregados a fojas 12/16 y 20 y 21 del expediente n° 6335-P año 1997 del Honorable Concejo Deliberante);

2. La denominada Etapa Futura 1 (individualizada en cuadro de inversión 04 del expediente n° 6197-P del Honorable Concejo Deliberante, por un monto de pesos un millón y medio);

3. La denominada Etapa Futura 2 (individualizada en cuadro de inversión 04 del expediente citado, por un monto de pesos un millón y medio), cuyo desarrollo se encuentra individualizado en el cuadro 02-Desarrollo del Proyecto y los planos pertinentes del citado expediente. "La Concesionaria" se obliga a realizar la primera etapa en un plazo no mayor de dieciocho (18) meses, contado a partir de la aprobación del Honorable Concejo Deliberante del presente contrato. Respecto de ambas etapas futuras "La Concesionaria" se obliga a realizar las denominadas "Obras futuras" y que se encuentran comprendidas en la Planificación General a que refiere el plano incorporado a fojas 11 del expediente, únicamente y para el supuesto de que "Verter" venda a razón de trescientos cincuenta mil boletos de promedio anual en los primeros cinco años de la concesión. Obtenido ese promedio "Verter" efectuará:

a) La denominada Etapa Futura 1, así: durante el transcurso del sexto año una inversión equivalente a pesos quinientos mil (\$500.000) y durante el transcurso del séptimo año una inversión equivalente a un millón (\$1.000.000).-

b) La denominada Etapa Futura 2, así: durante el transcurso del noveno año una inversión equivalente a pesos quinientos mil (\$500.000) y durante el transcurso del décimo año una inversión equivalente a pesos un millón (\$1.000.000). A todo evento "Verter" se reserva el derecho de efectuar las denominadas Etapas Futuras con antelación a los plazos indicados y fuere cual fuere el promedio de boletos vendidos. Sin perjuicio de lo anterior para el supuesto de que el promedio de ventas de boletos no se logre en los primeros cinco años, "Verter" se obliga a realizar las denominadas Etapas Futuras en su totalidad, conforme al cronograma anual de inversión especificando en los apartados a. y b. de la presente cláusula, una vez logrado el promedio de venta de boletos por año cualquiera fuera el tiempo de la concesión, sean estos consecutivos o alternados.

SEPTIMA: "Verter" se encuentra exenta por el término de cinco (5) años, contados a partir del día siguiente a la ratificación del presente contrato por el Honorable Concejo Deliberante, del pago de los tributos, tasas y demás contribuciones fiscales que perciba "La Concedente". Asimismo se encuentra exenta "La Concesionaria" al pago de tasas y gastos que de ordinario perciba "La Concedente" relativa a habilitaciones, aprobación de planos y visaciones durante la construcción de la obra.

OCTAVA: El control del cumplimiento de las obligaciones asumidas por "Verter" estará a cargo de la Comisión a que refiere el artículo 3° de la ordenanza n° 27901 (modificada por ordenanza n° 28106), sin perjuicio de lo establecido en el artículo 112 inciso 16 de la ley n° 3001.

NOVENA: La exclusividad otorgada a "Verter" en la explotación del recurso termal de acuerdo al objeto motivo de la presente concesión a que refiere la cláusula primera, comprende el compromiso de "La Municipalidad" de dictar disposiciones tendientes a mantener las características diferenciales del proyecto a la zona del Complejo Termal en cuanto a lo urbanístico y comercial a fin de evitar la competencia desleal con "La Concesionaria", durante un lapso de cinco años contado de igual manera que en la cláusula séptima. "La Municipalidad" se obliga a hacer una estricta aplicación de las disposiciones del código de Ordenamiento Urbano en lo que refiere a la zona del emplazamiento del Complejo Termal. "La Concedente" dejará a salvo los derechos de "La Concesionaria" para que ésta, de resolverlo, instale el complejo industrial, previsto en la cláusula primera del presente contrato, en un predio lindero que a tal fin se le pudiese conceder.

DECIMA: El incumplimiento de las obligaciones asumidas por "Verter", significará la caducidad automática de la concesión y la pérdida de los derechos de uso y goce respecto al predio y dará derecho a "La Municipalidad" a resolverle presente contrato debiendo cesar en la explotación del recurso termal y restituir el predio con las mejoras pactadas a ese momento sin cargo alguno para "La Concedente" dentro de los treinta días de operada la caducidad. Constatado el incumplimiento "La Municipalidad" deberá intimar a "La Concesionaria" para que lo cumplimente en un plazo que no podrá ser inferior a treinta (30) días; transcurrido el plazo sin que la obligación haya sido cumplida, quedará resuelta la concesión sin derecho para "Verter" a resarcimiento alguno y sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones correspondientes a los contratos de seguro a que se refiere la cláusula decimocuarta.

DECIMOPRIMERA: Al vencimiento del plazo pactado en la cláusula tercera o de su prórroga "Verter" deberá restituir el predio que refiere la cláusula segunda con la totalidad de las mejoras incorporadas que se obliga a realizar, conforme a lo establecido en la cláusula cuarta, sin cargo alguno para "La Municipalidad" y en perfectas condiciones mantenimiento y uso, salvo el desgaste natural producido por el uso normal y por el transcurso del tiempo.

DECIMOSEGUNDA: Se deja establecido que las acciones de "Verter" son de libre disponibilidad no estando, por tanto, siendo en todo momento posible la incorporación de nuevos socios.

DECIMOTERCERA: Para el supuesto de que "La Municipalidad" decida rescatar la concesión antes del fenecimiento del plazo pactado, ésta deberá abonar a "Verter" la inversión realizada ajustada al momento de pago, con más una indemnización única por lucro cesante a favor de "La Concesionaria" consistente en el pago de una suma de dinero a obtener del siguiente cálculo: cantidad de personas ingresadas en el Complejo Termal durante el término de un año calendario o fracción menor, en su caso, tomando para ello el mejor promedio, multiplicado por el número de años que falten para la finalización del plazo original de la concesión, al valor del costo de la entrada al momento del rescate, debiendo multiplicarse ese resultado por dos y medio (2,5). El pago de estos conceptos se deberá realizar con antelación a la toma de posesión del predio y las mejoras por parte de "La Municipalidad".

DECIMOCUARTA: Para garantizar la inversión comprometida en la construcción de la obra y las obligaciones asumidas en el presente convenio, "Verter" se obliga a contratar dentro del plazo de quince días de la firma del presente y mantener vigente durante el término de dieciocho meses, es decir durante la construcción de la primera etapa, un contrato de seguro de caución a favor de "La Municipalidad" por una suma proporcional a los rubros a que se encuentra obligada. La póliza correspondiente se considera que forma parte del presente contrato y la falta de cumplimiento de este requisito producirá la caducidad automática de pleno derecho, por el mero transcurso del tiempo y sin necesidad de intimación, con los mismos efectos a que alude la cláusula novena. "La Municipalidad" una vez finalizada la Primera Etapa devolverá la póliza de caución a "La Concesionaria", debiendo "Verter" contratar y mantener vigente un seguro para garantizar el mantenimiento de las instalaciones durante el tiempo que dure la concesión, equivalente al cinco por ciento al valor total de la obra.

DECIMOQUINTA: La explotación del recurso termal lo efectúa "Verter" a su exclusiva cuenta y riesgo, siendo la única y exclusiva responsable del cumplimiento de las disposiciones legales vigentes y por la totalidad de los daños que con tal motivo se ocasionare a usuarios, dependientes, terceros o sus bienes o pertenencias, no teniendo "La Municipalidad" responsabilidad alguna por tal motivo.

Por tanto "La Concesionaria" se obliga durante todo el tiempo dure la concesión a dar puntual cumplimiento con las disposiciones legales aplicables y a contratar un seguro y a mantener vigentes su pólizas, que tenga aseguradas las instalaciones, los usuarios, los dependientes, terceros o cualquier otra persona que por cualquier motivo ingresen al predio y/o los bienes y pertenencias de éstos, de cualquier daño que pudieran sufrir, experimentar u ocasionarse con motivo o en ocasión del uso, empleo o disfrute de la actividad que en el predio se realice o que se relacione con la explotación del recurso termal. Dentro de los sesenta días de firmado el presente, "Verter" deberá contratar con una compañía de seguro con agencia en Concordia, los siguientes seguros:

- a) Lo previsto por la Ley del Riesgo de Trabajo;
- b) Contra incendio y riesgos adicionales;
- c) Responsabilidad civil hacia terceros por la actividad que desarrolle el Complejo Termal. La falta de cobertura durante un lapso mayor de 20 días dará derecho a "La Municipalidad" a tener por rescindido el presente contrato de pleno derecho sin necesidad a la intimación previa a que refiera la cláusula décima.

DECIMOSEXTA: Dentro de los noventa días de aprobado el presente por el Honorable Concejo Deliberante, "Verter" se obliga a extender un caño de dos y media (2 ½) pulgadas a un terreno de propiedad de la Municipalidad de Concordia ubicado al sur del predio dado en concesión, conforme se desprende del plano de mensura confeccionado por el agrimensor Juan José Morales que se adjunta como anexo II y firmado por las partes se considera como formando parte del presente contrato, garantizando a su vez a ésta el suministro del recurso termal en forma ininterrumpida durante todo el tiempo que dure la concesión, salvo problemas operativos y/o de fuerza mayor debidamente justificados que imposibiliten temporalmente el mismo. "Verter" deberá extender el caño especificado hasta el límite del terreno de la concesión, siendo por cuenta de la Municipalidad de Concordia la prolongación del mismo y su distribución, que no podrá por ninguna causa extenderse fuera del predio descrito precedentemente. El caño deberá contar con las correspondientes aislaciones que impidan la pérdida de temperatura, debiendo ser reemplazado a una profundidad de un metro (1,00m) de la superficie. La Municipalidad de Concordia se obliga a utilizar el predio exclusivamente para el desarrollo de Programas Sociales orientados a niños y jóvenes de escasos recursos de hasta dieciséis (16) años de edad y a discapacitados, no pudiendo por ninguna causa darle un uso distinto al indicado -salvo expresa autorización de "Verter", so pena de facultar a ésta a demandar el cese inmediato de suministro de agua termal-.

DECIMOSEPTIMA: "Verter" se obliga a preservar el medio ambiente de manera sostenida para lo cual construirá y mantendrá en funcionamiento una planta de tratamiento de efluentes conforme al proyecto aprobado, otorgándole a "La Municipalidad" el derecho de uso por servidumbre del cauce natural existente que se conforma con el desagüe natural de las aguas de lluvia de la cuenca.(1)

DECIMOCTAVA: La interpretación y ejecución de los derechos y obligaciones del presente, se regirá

por este convenio, el contrato de concesión para perforación del treinta y uno de octubre de mil novecientos noventa y cinco, lo presentado y aprobado en los expedientes n° 6335-P año 1997 Honorable Concejo Deliberante y n° 752482, 750551 del Departamento Ejecutivo, lo actuado y resuelto en los expedientes n° 4994-E año 1995 Honorable Concejo Deliberante y n° 6197-P año 1997 Honorable Concejo Deliberante, la ley provincial n° 9064 y su correspondiente decreto reglamentario y demás disposiciones legales aplicables.

DECIMONOVENA: Se establece el fuero ordinario de los Tribunales de la Ciudad de Concordia para el supuesto de dirimir eventuales diferencias, renunciando de forma expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción, pactando que será válida toda comunicación dirigida a los domicilios enunciados al comienzo, los que se constituyen a todos los efectos del presente contrato, pudiendo modificarse el mismo por comunicación fehaciente.

(1) Mediante ordenanza n° 33501 se dispuso la prohibición de innovar en el predio termal, hasta tanto se construya y habilite la planta de tratamiento de efluentes.-