

MUNICIPALIDAD DE TIGRE
Secretaría de Gobierno
Dirección de Despacho General y Digesto E8
Estacion Fluvial

RESOLUCION 1353/99

TIGRE, 9 de agosto de 1999.-

VISTO:

Que por Decreto 1211/99, se aprobó la propuesta de contrato de arrendamiento por diez (10) años, presentada a fs. 32/56, por la empresa ARCOS DORADOS S.A., para el emplazamiento de un local gastronómico del tipo Mc Donald's en la ESTACIÓN FLUVIAL DE PASAJEROS "DOMINGO FAUSTINO SARMIENTO", y,

CONSIDERANDO:

Que habiéndose procedido a la firma del mencionado contrato, corresponde su registro y puesta en vigencia.

Por ello, el Secretario de Gobierno en uso de sus facultades

RESUELVE

ARTICULO 1.- Regístrase y pónese en vigencia el contrato celebrado en cumplimiento del Decreto 1211/99, que textualmente se transcribe:

Entre la Municipalidad de Tigre representada en este acto por el Sr. Intendente Municipal, Contador Ricardo José Ubieto, con domicilio en Avda. Cazón 1514, Tigre, en adelante "LA ADMINISTRACION", por una parte y por la otra ARCOS DORADOS S.A. representada en este

acto por el Sr. Manuel Ceppi en su carácter de apoderado conforme lo acredita con la documentación que se adjunta como Anexo A, con domicilio en Marcelo T. de Alvear 624, Piso 1°, Capital Federal, en adelante el "ARRENDATARIO", convienen celebrar el presente contrato de acuerdo a las cláusulas que seguidamente se estipulan:

CLAUSULA PRIMERA: OBJETO

Por el presente contrato LA ADMINISTRACION da al ARRENDATARIO y éste acepta el INMUEBLE determinado como local gastronómico de la Estación Fluvial Domingo Faustino Sarmiento, Decreto N° 1211/99, para desarrollar actividades comerciales en el mismo y en la superficie de vía pública que las normas vigentes permitan ser ocupadas con mesas y sillas, conforme los términos, condiciones y modalidades que se establecen en este contrato y la documentación que integra el expediente 4112-5575/98, que las partes declaran conocer.

CLAUSULA SEGUNDA: DESTINO DEL INMUEBLE

EL ARRENDATARIO destinará el INMUEBLE a la construcción y explotación de un negocio destinado al servicio rápido de expendio de emparedados y afines que podrán ser incorporados de tiempo en tiempo (en adelante "Local McDonald's") que se explotará de conformidad con los conocimientos técnicos, procedimientos, especificaciones, manuales de operación, bajo los nombres, marcas de servicio y marcas registradas, diseños, uniformes, carteles, etc. de Mc Donald's Corporation. Queda aclarado que dicha construcción y explotación podrá ser realizada por un tercero, previa aceptación de la ADMINISTRACIÓN, conforme los términos y obligaciones del presente contrato y expediente 4112-5575/98. La ADMINISTRACION podrá exigir tal cumplimiento de las obligaciones al ARRENDATARIO y/o terceros.

EL ARRENDATARIO no podrá dar otro destino al INMUEBLE salvo previo y expreso consentimiento de LA ADMINISTRACION.

CLAUSULA TERCERA: PLAZO

El arrendamiento que se conviene por el presente, se establece por el plazo de diez (10) años, contados a partir de la firma del presente contrato.

Al momento de la finalización del contrato por cualquier causa, las construcciones y mejoras introducidas en el INMUEBLE quedarán en beneficio de LA ADMINISTRACION, sin compensación o indemnización alguna. LA ADMINISTRACION podrá darles cualquier destino o proceder a su demolición. La referida demolición, remoción y adaptación de las construcciones y mejoras no dará derecho al ARRENDATARIO a percibir indemnización o compensación alguna. Quedan expresamente exceptuados y podrán ser retirados por EL ARRENDATARIO los muebles, carteles, equipos de cocina, condensadores, máquinas, artefactos eléctricos y los distintivos de McDonald's y todo otro elemento necesario para la explotación de un Local McDonald's que son y continuarán siendo de propiedad exclusiva de EL ARRENDATARIO.

Las Partes acuerdan que EL ARRENDATARIO podrá rescindir el presente Contrato una vez finalizada la obra edilicia comprometida en el expediente 4112-5575/98 y aprobada por Decreto

1211/99, si así lo estima conveniente, obligándose EL ARRENDATARIO a notificar fehacientemente en un plazo no menor a los treinta días la fecha en que se hará efectiva la rescisión, no estando obligado EL ARRENDATARIO al pago de suma resarcitoria alguna en razón de dicha rescisión.

CLAUSULA CUARTA: ENTREGA DEL INMUEBLE

La tenencia del INMUEBLE será entregada por LA ADMINISTRACION a la firma del presente contrato, libre de inquilinos, subinquilinos y ocupantes, cosas y sin oposición de terceros a fin de que EL ARRENDATARIO efectúe los trabajos de edificación, preparación, decoración e instalación del INMUEBLE para el destino estipulado en este contrato.

CLAUSULA QUINTA: PRECIO DE LA LOCACION

El precio del arriendo se fija en la suma de \$ 3.000 (pesos tres mil) mensuales, según Ordenanza 2162/99, a partir del 2 de agosto de 1999, quedando obligado el arrendatario al pago en tiempo y forma, del 1 al 5 de cada mes. En caso de modificarse el valor del arriendo, deberá respetarse la ecuación económica que surge del Decreto 1211/99 para su determinación.

Todos los pagos que deba efectuar el arrendatario se realizarán en la Tesorería Municipal y en los plazos establecidos en este contrato.

EL ARRENDATARIO abonará por única vez una contraprestación especial de \$ 7.000 (pesos siete mil). Esta será abonada en el momento de toma de posesión del local.

EL ARRENDATARIO se obliga a pagar en tiempo y forma el arriendo mensual. La falta de pago de dos (2) períodos consecutivos faculta a la ADMINISTRACIÓN, previa intimación por medio fehaciente, a cumplir dentro del plazo de quince (15) días, a declarar resuelto el contrato. Esta circunstancia no exime al ARRENDATARIO del cumplimiento de las obligaciones asumidas en materia edilicia fijadas en el expediente 4112-5575/98.

El pago fuera de término del alquiler mensual facultará a la ADMINISTRACION a reclamar, como única penalidad, el pago de intereses sobre la suma adeudada a la tasa de descuento de documentos vigente en el Banco de la Provincia de Buenos Aires, durante el transcurso de la mora.

CLAUSULA SEXTA: GASTOS Y OTRAS CONTRIBUCIONES

La totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones municipales, de obras y servicios sanitarios, impuestos de emergencia o cualquier otro que se creare en el futuro y que graven al Local McDonald's, servicios y conexión propiamente dicha a redes de servicios y derechos de conexiones de luz, gas, agua y cloaca estarán a cargo exclusivo del ARRENDATARIO.

Los impuestos, tasas y derechos municipales, honorarios profesionales, salarios y cualquier otro que corresponda abonar con motivo de las construcciones que efectúe EL ARRENDATARIO según obligaciones asumidas en el expediente 4112-5575/98 y/o para adecuar el INMUEBLE al destino indicado en la Cláusula PRIMERA, se encuentran a su

exclusivo cargo .

CLAUSULA SÉPTIMA: CESION-SUBLOCACION

EL ARRENDATARIO podrá ceder y sublocar este contrato, total o parcialmente, previa y expresa autorización de la ADMINISTRACION, por cualquier título a una sociedad de la cual McDonald's Corporation o una Sociedad Afiliada sea accionista o que sea Licenciataria o sublicenciataria de McDonald's Corporation. A los efectos de la presente cláusula se entenderá por Sociedad Afiliada las sociedades controladas, controlantes o controladas por una misma controlante en forma directa o indirecta, por mayoría, por acuerdos contractuales o por cualquier otro medio. Perfeccionada la cesión o sublocación EL ARRENDATARIO notificará a la ADMINISTRACION dentro de los treinta (30) días. En tal caso, el cedente/sublocador, el cesionario/sublocatario y ARCOS DORADOS S.A., responderán solidariamente por el pago de todos los importes que se le exijan en virtud del presente contrato y obligaciones emergentes del expediente 4112-5575/98, y por el cumplimiento de todos los plazos, acuerdos y condiciones a que se haya obligado EL ARRENDATARIO.

CLAUSULA OCTAVA: HABILITACIONES

Estará a cargo de EL ARRENDATARIO la obtención de la habilitación municipal del INMUEBLE, como así también toda otra autorización o habilitación que pudiera resultar necesaria para la explotación comercial, las que deberán ser gestionadas y obtenidas por EL ARRENDATARIO a su entero costo.

En tal sentido, EL ARRENDATARIO deberá obtener todos los permisos, licencias y cualquier otra autorización que pudiera requerirse, necesarios para la construcción y explotación dentro del INMUEBLE, de un Local McDonald's. A tales efectos LA ADMINISTRACION se compromete a partir de la suscripción del presente Contrato, a firmar toda la documentación, por ejemplo solicitudes, escritos, planos, etc., que sea necesaria para obtener los referidos permisos, ya sea de construcción, habilitación, solicitud de servicios, explotación, etc., y a facilitarle toda la documentación relativa al INMUEBLE en su poder y que resultare pertinente.

A partir de la firma del presente, el INMUEBLE será inspeccionado por los ingenieros y arquitectos y cualquier otra persona designada por EL ARRENDATARIO con la finalidad de tomar cualquier medida necesaria para la preparación de los planos y diseños, realización de los cálculos, estudios y contratación de las mejoras a introducir en el INMUEBLE.

CLAUSULA NOVENA: DAÑO A LAS CONSTRUCCIONES

En caso de daño a las construcciones causados por cualquier motivo, no imputable al arrendatario, sus dependientes o personas por las cuales deba responder, con o por circunstancias propias de la explotación, sus instalaciones y/o artefactos, las tornara ineptas para la continuación de la explotación del Local McDonald's, EL ARRENDATARIO podrá optar entre: a) reconstruir las construcciones a su exclusivo cargo, o b) transferir a la ADMINISTRACION los derechos que por seguros pudiera tener, produciéndose con ese acto

de transferencia la resolución automática y de pleno derecho del Contrato de ARRENDAMIENTO, sin derecho para LA ADMINISTRACION a reclamar suma o penalidad alguna al ARRENDATARIO.

CLAUSULA DECIMA: CARTELERIA

La ADMINISTRACION concede autorización al ARRENDATARIO para la instalación, durante la vigencia del presente contrato, de los carteles publicitarios según Anexo c).

CLAUSULA DECIMA PRIMERA: RECONOCIMIENTO

LA ADMINISTRACION reconoce y deja constancia que ninguna de las disposiciones del presente contrato y sus respectivos Anexos le otorga derecho alguno respecto de las marcas, nombres comerciales, conocimientos técnicos, manuales, etc. de McDonald's, los cuales son propiedad exclusiva de McDonald's **Corporation**.

CLAUSULA DECIMO SEGUNDA: FALTA DE RESPONSABILIDAD COMUN

- La ARRENDATARIA declara y garantiza poseer el personal, infraestructura y servicios administrativos, así como, conocimientos técnicos, recursos comerciales y financieros necesarios para dar cumplimiento al presente acuerdo y que dará cumplimiento con las obligaciones asumidas en el presente y expediente 4112-5575/98 mediante la utilización de recursos y capitales propios, manteniendo plena autonomía económica y jurídica.

- En caso de que algún dependiente del ARRENDATARIO, co-contratante, proveedor y/o terceros en general, reclamare o demandare judicial o extrajudicialmente, e incluyera en dicha demanda a la ADMINISTRACION, EL ARRENDATARIO se obliga a presentarse en la correspondiente litis judicial y deslindar toda responsabilidad de la ADMINISTRACION.

En caso que recayera sentencia judicial contra LA ADMINISTRACION, el ARRENDATARIO se hará cargo de la totalidad de las sumas de condena, costas y costos judiciales.

Es decir que EL ARRENDATARIO es el único responsable del personal que contrate, de sus vínculos comerciales, del manejo propio de la explotación, para dar cumplimiento al presente acuerdo y obligaciones asumidas en el expediente 4112-5575/98, no existiendo vinculación alguna con LA ADMINISTRACION, debiendo en consecuencia el ARRENDATARIO responder por todas las acciones o reclamos - cualquiera sea su naturaleza- que sus contratistas y/o empleados y/o terceros, pudieran ejercer en su contra. Ninguna de las normas del presente contrato podrá ser interpretada en cuanto que LA ADMINISTRACION y EL ARRENDATARIO son asociados o solidarios en el sentido de que los derechos y obligaciones de uno pueden ser reclamados al otro. Ninguna de las partes será responsable por las obligaciones - de cualquier especie - asumidas por la otra parte en favor de terceros, sea cual fuere su naturaleza.

CLAUSULA DECIMO TERCERA: ANEXOS

Integran el presente contrato, como si en el estuvieran transcritos en su entero tenor y a todos los efectos, los siguientes Anexos que se adjuntan al presente firmados por las partes:

- a. Documentación que acredita la personería de LA ARRENDATARIA.
- b. Plano y especificaciones del ARRENDATARIO aprobados por LA ADMINISTRACION, fojas 32/56 y fs. 65/69 del expediente 4112-5575/98, y observaciones formuladas a fs. 57 por la Secretaría de Obras Públicas
- c. Cartelería.
- d. Copia de la resolución Municipalidad de Tigre con fecha 25/02/1999 donde se acepta la propuesta de McDonald's.
- e. Copia del Decreto N° 1211/99.
- f. Copia de la Ordenanza N° 2161/99.
- g. Copia de la Ordenanza N° 2162/99.
- h. Copia Póliza de Caución presentada por ARCOS DORADOS S.A.
- i. Copia de la Ordenanza N° 320/82.

CLAUSULA DÉCIMA CUARTA: PLAZO DE OBRA

Queda fijado un plazo de ciento veinte (120) días corridos, a partir de la firma del presente, para que el ARRENDATARIO ejecute la obra edilicia comprometida en el expediente 4112-5575/98. Dicho plazo podrá modificarse por la ADMINISTRACION cuando razones debidamente fundadas así lo justifiquen.

CLAUSULA DÉCIMO QUINTA: RESPONSABILIDADES

El ARRENDATARIO es exclusivo responsable por los trabajos comprometidos en el expediente 4112-5575/98, respondiendo por daños y perjuicios que ocasionen los mismos a terceros, su personal, personal de contratistas, personal municipal y/o bienes de la ADMINISTRACION, terceros, dependientes y/o contratistas. El ARRENDATARIO deberá dar cumplimiento a la Ordenanza 320/82, adoptando las medidas de seguridad necesarias para el resguardo de la integridad física y bienes, debiendo concretar las ordenes que la ADMINISTRACION le imparta eventualmente en la materia a través de su inspector de obra.

CLAUSULA DÉCIMO SEXTA: SEGUROS

A los efectos previstos en la cláusula anterior, el ARRENDATARIO deberá presentar a satisfacción de la Secretaría de Economía y Hacienda de LA ADMINISTRACION, póliza de seguro cubriendo los riesgos determinados.

CLAUSULA DÉCIMO SÉPTIMA: SEGUROS

La ADMINISTRACION podrá requerir al ARRENDATARIO las coberturas de seguros que estime pertinentes para garantizar el cumplimiento del presente y obligaciones emergentes del

trámite del expediente 4112-5575/98, como así también el cambio de aseguradora e incorporación de cláusulas al contrato de seguro, debiendo cumplimentar el ARRENDATARIO los recaudos que notifique la ADMINISTRACION para acreditar la vigencia de las pólizas.

CLAUSULA DÉCIMO OCTAVA: VIGENCIA DEL CONTRATO

La vigencia de este contrato y la habilitación comercial del ARRENDATARIO quedan supeditadas al efectivo cumplimiento de los plazos de obra, del cronograma de inversión, calidad de materiales, mantenimiento de las instalaciones y todas aquellas obligaciones emergentes del expediente 4112-5575/98 y normas aplicables en la materia.

CLAUSULA DÉCIMO NOVENA: EJECUCIÓN DE OBRAS.

El ARRENDATARIO a los fines de dar cumplimiento a la obra edilicia, deberá designar REPRESENTANTE TECNICO, quien lo representará ante la ADMINISTRACION y será responsable del cumplimiento de las ORDENES DE SERVICIO que extienda ésta última.

CLAUSULA VIGÉSIMA: ACTAS.

A los fines de la obra edilicia comprometida por el ARRENDATARIO, la ADMINISTRACIÓN a través del órgano correspondiente extenderá el ACTA DE INICIO DE OBRA y ACTA DE RECEPCION a la finalización de la misma, ello a efectos del plazo previsto en la cláusula 14º.-

CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: ENTORNO.

El ARRENDATARIO bajo ninguna circunstancia podrá cambiar y/o modificar y/o alterar la relación estética existente entre la ESTACIÓN FLUVIAL DE PASAJEROS "DOMINGO FAUSTINO SARMIENTO", en el predio objeto del presente arrendamiento y la edificación a construir determinada en el expediente 4112-5575/98

CLAUSULA VIGÉSIMO SEGUNDA: RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO

El ARRENDATARIO deberá respetar puntillosamente en la operatoria de su explotación el reglamento de funcionamiento de la ESTACIÓN FLUVIAL DE PASAJEROS "DOMINGO FAUSTINO SARMIENTO", Ordenanza 2161/99.

CLAUSULA VIGÉSIMA TERCERA: RESIDUOS

El ARRENDATARIO deberá tratar y estibar los residuos producidos en el predio arrendado, en forma adecuada, fuera de la vista de los usuarios del local y de la ESTACIÓN FLUVIAL DE

PASAJEROS "DOMINGO FAUSTINO SARMIENTO", evitando la presencia de animales, malos olores y foco infeccioso.

CLAUSULA VIGESIMA CUARTA: NOTIFICACIONES

Se entenderá por notificación fehaciente a los efectos de este Contrato, la que se efectuare por Carta Documento o telegrama colacionado, dirigido a los domicilios que las partes constituyen en el presente contrato como domicilios especiales: a) LA ADMINISTRACION en Avda. Cazón 1514, Tigre, y b) EL ARRENDATARIO Roque Sáenz Peña 432 (1636) Olivos, Pcia. de Bs. As., Los domicilios consignados precedentemente podrán ser modificados por cualquiera de las partes notificando el cambio por escrito a la otra parte.

CLAUSULA VIGESIMA QUINTA: JURISDICCION

En caso de divergencia entre las partes con motivo de la interpretación o ejecución de este Contrato, las partes se someten a los Tribunales Contencioso Administrativos correspondientes a la jurisdicción de la Municipalidad de Tigre.

CLAUSULA VIGESIMA SEXTA: Sin perjuicio de la facultad de la ADMINISTRACION de rescindir este contrato por incumplimiento de las obligaciones del ARRENDATARIO, la ADMINISTRACION solo podrá adicionalmente rescindir el presente por razones de oportunidad, mérito o conveniencia, en cuyo caso deberá reparar los daños que ello ocasionare al ARRENDATARIO.

En prueba de conformidad se firman dos ejemplares del presente documento, de un mismo tenor y a un solo efecto, en Tigre, a los dos días del mes de agosto de mil novecientos noventa y nueve.

ARTICULO 2.- Dese al Registro Municipal de Normas. Publíquese. Notifíquese y verifíquese su cumplimiento por las Secretarías de Gobierno y de Obras Públicas. Intervenga la Secretaría de Economía y Hacienda.

Firmado: Ernesto Casaretto, Secretario de Gobierno.

Es impresión del original digitalizado conservado en archivo magnético en Despacho General y Digesto

RESOLUCIÓN N° 1353/99

NOTA: Contrato original y planos glosados al original de la Resolución 1353/99.-