

### VISTO Y CONSIDERANDO

Que tratan los presentes actuados del proyecto de reglamento de ocupación de espacios portuarios elaborado a requerimiento del Sr. Interventor del CPRMDP, quién dio cuenta de la intención que la estación marítima sometida a la administración del presente ente de gestión portuaria tenga su propio acto de alcance general que regule la utilización del ámbito espacial marítimo- terrestres.

Que la iniciativa de la que partió la Intervención tuvo su quicio en la necesidad de dar respuesta a las peculiaridades que asume el Puerto de MDP en virtud de las actividades que desenvuelven sus principales usuarios, vinculados con el sector industrial pesquero y sus derivados, lo que genera una gran congestión en los espacios acuáticos y el constante requerimiento de inmuebles tendientes a radicar en su ámbito emprendimientos en pos de permitir el desarrollo de su laboreo específico.

Que el puerto constituye en lo que a su naturaleza jurídica respecta un bien del dominio público, corolario esto último de las posibilidades funcionales que brinda y que lo llevan a ser calificado como un bien de la especie, dada la facilitación que por su intermedio se brinda al intercambio de bienes y mercancías.

Que por lo antes expuesto el aprovechamiento que de dicho bien concretan los usuarios se erige por regla en uno que por sus características e intensidad trasciende el uso general, a consecuencia de lo cual se hace necesario que los interesados obtengan el correspondiente título o grado habilitante, ya que dicho tipo de utilización es uno que no puede concretarse sin la venia acordada por la autoridad pública con competencia para el gerenciamiento del bien dominial respectivo.

Que, en dicho contexto, el régimen normativo imperante hasta el momento fue uno dictado por la Provincia y destinado a ser aplicado hasta tanto el CPRMDP dictase el suyo propio, siendo el antedicho uno que preveía expresamente solo el otorgamiento de permisos de uso y no de concesiones, lo cual si bien podía llegar a superarse interpretativamente a través de la técnica integrativa de la analogía (por el salvoconducto de proyectar la vigencia del régimen contenido en la ley 9533) no genera un entorno normativo de claridad de modo de brindar certidumbre a los eventuales interesados en su obtención.

Que lo antedicho se potencia a poco que se considere que mientras que los permisos de uso son títulos donde las inversiones a realizar son amortizadas en un plazo de duración no muy extendido en el tiempo, y de allí su esencial revocabilidad sin derecho a resarcimiento alguno en favor de su beneficiario, las concesiones – dada su naturaleza jurídica – generan un entorno más propicio en pos de incentivar la atracción de inversiones de mayor envergadura, sin perjuicio de las cláusulas que integren la documentación contractual y que van a ser las que al fin de cuentas la rijan para el caso concreto.

Que a través del proyectado reglamento lo que se intenta es, por un lado, adaptar las previsiones normativas a las peculiaridades, historia e idiosincrasia de la utilización del Puerto de MDP a la luz de la interfaz usuario/ autoridad portuaria a la par que ampliar en espectro de usuarios del puerto, de modo de transformar a la estación marítima MDP en una multimodal y comprensiva de diversas actividades más allá de la pesquera, y por el otro dejar expresamente prevista la posibilidad de otorgamiento no solo de permisos de uso sino también de concesiones, en ambos casos supeditada a un procedimiento que garantice la concurrencia de oferentes y sin perjuicio de la posibilidad de aplicar las técnicas de iniciativa privada y Asociación Público Privada, previstas para el ámbito provincial en la ley 13.810.

Que han intervenido las distintas gerencias del CPRMDP sin tener observaciones que formular al contenido del proyectado reglamento, habiendo hecho lo propio la Asesoría Legal Externa del presente ente de gestión portuaria, quien en su dictamen deja en claro la aptitud del mismo para dictar una resolución como la pretendida, ya que la facultad para el CPRMDP de regular todo lo atinente al modo en que se utiliza la estación marítima MDP así como la fijación de los aranceles que deben sufragarse en consecuencia es una que resulta de la propia literalidad de los arts. 12 de la Ley Nacional nro. 24.093, art. 2 de su Dcto. creacional nro. 3572/99 y Dcto. Prov. Bs. As. 185/07 *a contrario*, al excluir expresamente de su ámbito de vigencia material a los puertos consorciados, lo que supone un claro reconocimiento a la aptitud para cada ente de gestión portuaria de darse a si mismo una normativa propia sobre dicha materia.

Que, conforme consta en Res. Interventor CPRMDP N° 131-10/2013 del 18 de octubre de 2013, se ha dado vista a los Órganos de la Constitución, habiendo intervenido en primer lugar la **Asesoría General de Gobierno**, la que consideró no tener objeciones que formular, siendo de la opinión que podía procederse al dictado de la resolución propuesta y a su posterior publicación en el Boletín Oficial. Por su parte la **Contaduría General de la Provincia** estimó que se encuentra dentro de las incumbencias específicas de los Consorcios de Gestión de Puertos el dictado de un Reglamento de Ocupación Portuaria propio que sustituya en todo o en parte el marco normativo provincial, concluyendo no tener objeciones que realizar desde el punto de vista legal. Sin perjuicio de lo cual, consideró conveniente realizar las siguientes observaciones:

- a) reformular la redacción del art. 10.2 eliminando la leyenda “*lo que sea primero*”
- b) sustituir el término “*podrá*” por el de “*deberá*” en lo relativo a las acciones a llevarse a cabo frente a la falta de pago en término de 2 períodos consecutivos del canon (art. 25)
- c) fundamentar la inclusión- aún con carácter restrictivo – de las “*asociaciones civiles y fundaciones*” en la nómina de los sujetos a los que podría eximirse del pago del respectivo canon.
- d) evaluar la inclusión de los regimenes previstos en los art. 1° y 2° de la Ley Provincial N° 13.810 en el nuevo reglamento
- e) evaluar la conveniencia de hacer extensivos los efectos del nuevo regimen que se propicia a los actuales permisionarios en los términos del nuevo art. 42°.

A su turno la **Fiscalía de Estado** consideró que atento lo actuado podía el Interventor del Consorcio Portuario – en ejercicio de las funciones establecidas en los Decretos N° 3572/99 y 998/12 – emitir el acto administrativo en los términos del proyecto adjunto, agregando que sin perjuicio de ello correspondería:

- 1) agregar un numeral (12.5) en el cual se establezca que previo a emitir los actos administrativos correspondientes al otorgamiento de un permiso o concesión, corresponde dar intervención a los Organismos de Asesoramiento y Control.
- 2) dar intervención a la Subsecretaría de Actividades Portuarias, para que tome conocimiento y se expida sobre la medida proyectada, en su carácter de Autoridad Portuaria.

Que los organos consorciales, en base a las observaciones y requerimientos de los Organos de la Constitución detallados en el considerando precedente, procedieron a reformular el proyecto de reglamento elevado a consideración de modo de conformarlo con las sugerencias realizadas por los Órganos antedichos, resuelto lo cual se procedio por Nota CPRMDP 123/14 del 27 de mayo de 2014 a elevar el Expte. 2984/13 a la Subsecretaría de Actividades Portuarias de la Provincia de Buenos Aires.

Que el 26 de junio de 2014 la citada Subsecretaría, por nota suscripta por el Subsecretario de Actividades Portuarias Dr. Jorge Sebastián Otharan y por el Director de Operativa Portuaria Sr. Nestor J. Fernández y en el marco de la elevación que se le realizara del nuevo Reglamento de Permisos Portuarios (Expte. 2984/13), hizo saber al Sr. Interventor que: *“Atento a las competencias y capacidades que posee el ente que preside para darse sus propios reglamentos, como para la tramitación ante Organismos Legales y de la Constitución de la Provincia del proyecto que derivó en el reglamento elevado por ese Consorcio, no se encuentra objeción al mismo”*

**Que, por las consideraciones antes expuestas y en uso de las atribuciones que resultan de la ley nacional 24.093, Decretos Prov. Bs. As. 3572/99, 998/12, 157/2013, 845/13, 301/14 y normativa complementaria y concordante, el Sr. Interventor del Consorcio Portuario Regional de Mar del Plata:**

**RESUELVE:**

**Artículo 1°:** Aprobar el Reglamento de Utilización de Espacios marítimo- terrestres para el Puerto de Mar del Plata - Expte. CPRMDP N° 2984/13 - conforme el Anexo I que forma parte integrante de la presente resolución.

**Artículo 2°:** Regístrese como Res. Interventor CPRMDP N° 225-07/2014. Publíquese en el Boletín Oficial y en la página WEB del Consorcio Portuario Regional de Mar del Plata. Cumplido. Archívese.

## ANEXO I

### REGLAMENTO DE UTILIZACIÓN DE ESPACIOS PORTUARIOS

#### Sección I. GENERALIDADES

**ARTÍCULO 1°.** Ámbito de vigencia: Se regirán por las disposiciones del presente Reglamento la utilización de los bienes de dominio público provincial ubicados en jurisdicción portuaria y cuya administración y explotación le corresponda al Consorcio Portuario Regional de Mar del Plata (en adelante CPRMDP o Autoridad Portuaria), independientemente del destino para el cual se soliciten y sin perjuicio de las estipulaciones que se establezcan con carácter adicional en cada caso.

**ARTÍCULO 2°.** Ocupación de espacios portuarios acuático- terrestres: Todos quienes pretendan el aprovechamiento especial y/ u ocupación privativa o exclusiva de espacios sitios en jurisdicción portuaria no podrán llevarla a cabo sin contar a su respecto con título acordado por el CPRMDP.

**ARTÍCULO 3°.** Intensidades de ocupación: A los fines antedichos, se entenderá por aprovechamiento especial y/o uso exclusivo lo siguiente:

a) Aprovechamiento especial: Es uso que implica un aprovechamiento especial del dominio público el que, sin impedir el uso común, supone la concurrencia de circunstancias tales como la peligrosidad o intensidad del mismo, preferencia en casos de escasez, la obtención de una rentabilidad singular u otras semejantes, que determinan un exceso de utilización sobre el uso que corresponde a todos o un menoscabo de éste.

b) Uso privativo o exclusivo: Es uso privativo el que determina la ocupación de una porción del dominio público, de modo que se limita o excluye la utilización del mismo por otros interesados.

c) Uso general: el uso general, que es aquél que corresponde por igual y de forma indistinta a todos los habitantes que por su situación desarrollen actividades vinculadas con la finalística portuaria en sus diferentes alternativas, de modo que el uso por unos no impide el de los demás interesados, deberán satisfacer no obstante y en todos los casos las reglamentaciones dispuestas por la autoridad portuaria para la preservación y buen uso de la cosa en condiciones de adecuado ordenamiento y seguridad.

**ARTÍCULO 4°.** Especies de títulos de ocupación: Los títulos jurídicos por los cuales se puede disponer el nacimiento de la situación de privilegio o franquicia que apareja alguna de las especies de utilización referidas en los acápites a) y b) precedentes son el permiso y la concesión.

**ARTÍCULO 5°.** Características de los tipos de ocupación: Los títulos de ocupación, dependiendo de su tipología, presentan las siguientes características:

5.1 El título jurídico “permiso” quedará reservado a aquellos supuestos donde por las características de la actividad a desarrollar y las inversiones a realizar no ameriten su otorgamiento por un plazo superior a los diez (10) años, ello a juicio del CPRMDP, siendo el presente título por su propia génesis precario, transitorio y esencialmente revocable sin derecho a resarcimiento.

5.2 La “concesión” se otorgará para aquellos supuestos donde la explotación portuaria y la inversión asociada sean de tal envergadura que resulte insuficiente el plazo máximo establecido en parágrafo anterior, en cuyo caso la ocupación podrá extenderse hasta los 30 años, pudiendo excepcionalmente otorgarse uno mayor cuando concurren para ello razones de interés público y en tanto la inversión a realizar – dado el plazo de amortización proyectado – así lo requiera, todo lo cual quedará sujeto a la valoración del CPRMDP.

**ARTÍCULO 6°.** Requisitos de forma para su asignación.

6.1 Para el otorgamiento de todo permiso o concesión la Autoridad Portuaria deberá arbitrar un procedimiento que garantice la concurrencia de interesados a través de una convocatoria pública, de conformidad con lo que resulta del presente reglamento y sin perjuicio de lo que dimane del reglamento de contrataciones del CPRMDP, dependiendo del título jurídico a acordar.

6.2 Lo anterior no obstante la posibilidad de aplicar algunas de las técnicas contenidas en la ley Prov. Bs. As. 13.810, la cual será de aplicación supletoria, siendo en todos los casos el CPRMDP la autoridad con competencia para la resolución del otorgamiento del título de ocupación de que se trate.

6.3 En ningún caso, ya sea que el procedimiento para el otorgamiento de un permiso o concesión sea instado a requerimiento de un particular interesado o por el propio CPRMDP, podrá entender el particular que tiene derecho a la obtención del título que valide el aprovechamiento del bien dominial en trato, pudiendo dejarse sin efecto el correspondiente derrotero en cualquier momento y sin derecho a resarcimiento o compensación de ninguna especie.

**ARTÍCULO 7º. Accesión gratuita de inversiones fijas.** En todos los casos de otorgamiento de permiso o concesión queda dispuesto que las inversiones fijas llevadas a cabo y que accedan de manera permanente al espacio cedido en uso revertirán de manera gratuita a favor de la Provincia de Buenos Aires, sin derecho a resarcimiento de ninguna especie.

**ARTÍCULO 8º. Onerosidad del uso.** La utilización de los espacios portuarios será por regla de carácter onerosa, conforme al cuadro de cánones que al efecto reglamentariamente se apruebe, pudiendo establecerse excepciones a ese principio así como a los aranceles de base que se fijen cuando fundadas razones de interés público lo justifiquen, y sin perjuicio de las hipótesis de sobrecanon a abonar como resultante de los procedimientos que se arbitren para el otorgamiento de permisos o concesiones de uso.

## **Sección II. De la concesión de uso.**

**ARTÍCULO 9º. Régimen aplicable.**

9.1 Las concesiones de uso se registrarán por lo dispuesto en la documentación contractual que rija su otorgamiento en particular, sin perjuicio de aquellas contenidas en la Sección I del presente reglamento.

9.2 Al margen de lo establecido en el apartado anterior, serán de aplicación subsidiaria las restantes prescripciones dispuestas en el presente reglamento para los permisos de uso, en tanto sean compatibles con la naturaleza y características del título concesional.

## **Sección III. De los permisos de uso.**

### **Título I. Generalidades.**

**ARTICULO 10º. Condiciones para su otorgamiento.**

10.1 Los permisos de uso se otorgarán en los supuestos a los que refiere el art. 5 del presente reglamento.

10.2 Todo pago exigible deberá efectivizarse por mes adelantado y dentro de los cinco días de iniciado cada período mensual. El pago del primer período deberá efectivizarse dentro de los cinco primeros días contados a partir del Acta de Tenencia Provisoria o Definitiva, en forma proporcional al canon que corresponda por cada período calendario. La mora operará de pleno derecho, quedando los montos adeudados sujetos a la aplicación de un interés equivalente a la tasa que se encuentre aprobada por la reglamentación del CPRMDP.

10.3 Las cuestiones que puedan promoverse u originarse con respecto a la liquidación y/o pago de los cánones carecerán de efectos suspensivos. Los titulares de permisos de uso, cualquiera sea la naturaleza y destino de la ocupación, deberán abonar los cánones exigibles aún en los casos en que no fueren utilizados totalmente para cumplir los fines que decidieron su otorgamiento. La inactividad manifiesta y/o falta de uso integral de los inmuebles, en su caso, no dará derecho a reclamar la disminución y/o exención del pago de dichos cánones, sin perjuicio de las consecuencias que de dicha conducta puedan derivarse en lo que a la subsistencia del título de ocupación respecta.

**ARTICULO 11º. Requisitos para su otorgamiento.** Son requisitos a acreditar para la solicitud de los Permisos de Usos a los que este Reglamento se refiere:

1) En el caso de personas físicas, sociedades irregulares o en formación:

- a) Datos personales completos de la o las personas que solicitan el permiso.
- b) Inscripción en el Registro Público de Comercio, cuando correspondiere.
- c) Inscripción ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP).
- d) Inscripción ante la Agencia de Recaudación de la Prov. de Bs. As. (ARBA)
- e) Inscripción ante los Organismos de la Seguridad Social.
- f) Domicilio real y legal, teléfono, télex, fax y/o dirección de e-mail.
- g) Referencias comerciales, bancarias y financieras.
- h) Certificación de bienes y deudas firmado por Contador Público, el cual debe contar a su vez con la debida intervención del Consejo Profesional de Ciencias Económicas.

2) En el caso de sociedades legalmente constituidas:

- a) Los puntos c), d), e), f) y g) del apartado 1).
- b) Copia de los Estatutos sociales debidamente inscriptos.
- c) Copia del Acta de Constitución del Órgano Directivo de la Sociedad, con designación de las autoridades vigentes.
- d) Copia del instrumento de donde surja la voluntad societaria de tramitar el permiso de uso.
- e) Copia de los dos últimos balances, firmados por profesional habilitado y con certificación de firma del Consejo Profesional de Ciencias Económicas.

3) En el caso de Asociaciones Civiles: los instrumentos descriptos en los puntos c), d), e), f) y g) del apartado 1) y en los puntos b), c), d) y e) del apartado 2).

4) En todos los casos la solicitud de Permiso de Uso Portuario deberá contener, además:

- a) La identificación de su objeto, señalando sus lineamientos generales y el plazo por el que se pretende la explotación del espacio a permisionar.
- b) Plan de operaciones propuesto: El solicitante deberá presentar, con intervención de los profesionales habilitados en las materias respectivas, la siguiente documentación:
  - 1- Memoria técnica del proyecto a llevar adelante, con la identificación de los parámetros de diseño y cálculo.
  - 2- Justificación técnica de las superficies requeridas.
  - 3- Plan de trabajos y cronograma de inversiones, en caso de existir.
  - 4- Sobrecanon ofrecido, si lo hubiere.
  - 5- Flujo de fondos de la actividad, que contemplen los ingresos y egresos proyectados por rubro y por el plazo total de explotación solicitado.
  - 6- Especificación y documentación respaldatoria de las fuentes de financiamiento propias y/o de terceros previstas para cubrir las inversiones y los costos de operación de la actividad propuesta.
  - 7- Informe antisiniestral, plan de evacuación de las instalaciones, y Estudio de impacto ambiental de la actividad propuesta a fin de proceder a la tramitación ante la Autoridad de Aplicación correspondiente del Certificado o Declaración de Aptitud Ambiental según corresponda en los términos de la normativa aplicable.
  - 8- Informe de Anotaciones Personales expedido por la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad Inmueble. Para el caso de sociedades constituidas fuera del territorio provincial las certificaciones aludidas serán las que correspondan a su jurisdicción.
  - 9- Informe sobre juicios universales, expedidos por la oficina de juicios universales de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires.
  - 10- Certificación firmada por Contador Público que acredite la inexistencia de deudas fiscales *del ámbito nacional y provincial* y de seguridad social, el cual debe contar a su vez con la debida intervención del Consejo Profesional de Ciencias Económicas.
  - 11- Informe de libre deuda del Registro de Deudores Alimentarios Morosos (conf. Ley 13.074).

## **Título II. De los permisos de uso de bienes inmuebles y/ o espejos de agua.**

### **Capítulo I**

ARTICULO 12°. Procedimiento para su otorgamiento.

12.1 Ante la disponibilidad de un predio objeto de ser explotado mediante el otorgamiento de un Permiso de Uso o ante la presentación de una solicitud de otorgamiento por un particular interesado para la explotación portuaria de un predio determinado, el CPRMDP publicará la

disponibilidad de dicho predio o la presentación particular en su caso y convocará a la aportación de nuevos proyectos y propuestas de explotación por un plazo mínimo de 30 días y máximo de 90, todos ellos corridos. La convocatoria de presentación se publicará por el término de dos (2) días hábiles en el Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires y en un diario local de la zona, como así también en el website del CPRMDP, pudiendo además anunciarse por otros medios si así se estimare oportuno.

12.2 Vencido el plazo previsto y habiéndose presentado los proyectos y propuestas de explotación correspondientes a todos los particulares interesados en el permiso de uso portuario el CPRMDP procederá a analizar el cumplimiento de todas las condiciones de otorgamiento establecidas en el artículo 11° del presente, a fin de determinar su viabilidad. Para la elección de la propuesta más conveniente se tendrán en cuenta, entre otros parámetros, el tipo de carga a operar y el incremento del volumen mínimo comprometido proyectado en el tiempo, las inversiones comprometidas, la generación de empleo en la zona, el grado de utilización efectiva de los servicios portuarios prestados por la Autoridad Portuaria, el sobrecanon ofrecido y demás cuestiones vinculadas al desarrollo del puerto donde se encuentre el predio, pudiendo el CPRMDP requerir mejoras de propuesta cuando así lo estime pertinente. La propuesta finalmente seleccionada deberá someterse a la tramitación prevista en el presente Reglamento.

12.3 El interesado deberá en todos los casos constituir la garantía de mantenimiento de oferta a que refiere la Res. CPRMDP 177-04/07 Anexo III o la que en el futuro la reemplace.

12.4 Queda expresamente establecido que los pedidos que los particulares pudiesen llevar a cabo para el otorgamiento de títulos de ocupación en ningún caso vincularán a la autoridad portuaria a instar la secuencia en pos de su asignación, quedando a su arbitrio tanto esto último cuanto la determinación de las condiciones que rijan en su caso el llamado público respectivo.

12.5 Previo a emitir los actos administrativos correspondientes al otorgamiento de un permiso o concesión, corresponderá dar intervención a los Organismos de Asesoramiento y Control.

ARTICULO 13°. Entrega de la tenencia del predio.

13.1 Dentro del plazo de 30 días corridos del otorgamiento, el CPRMDP suscribirá el ACTA DE TENENCIA a los fines de otorgar la tenencia definitiva del bien o los bienes objeto del permiso. Previo a la suscripción de dicha Acta la Autoridad Portuaria deberá proceder al amojonamiento del terreno, si correspondiere.

13.2 Asimismo y dentro del plazo aludido en el primer párrafo, el interesado deberá acreditar la contratación de los seguros a los que se refiere en el presente reglamento. El incumplimiento de este requisito en tiempo y forma dará derecho a la Autoridad Portuaria a exigir una suma resarcitoria equivalente al canon previsto por el tiempo de demora, fijándosele al interesado un plazo perentorio de diez días hábiles para la regulación de la situación bajo apercibimiento de disponer la caducidad del permiso de uso otorgado.

13.3 Podrá otorgarse una tenencia provisoria del predio dentro de la jurisdicción portuaria en aquellos casos en que estando disponible el inmueble y siempre que el CPRMDP lo estime oportuno y conveniente a los intereses del Estado provincial, y una vez que el interesado en ocupar dicha superficie haya presentado la documentación exigible en el artículo 11° del presente. En estos casos se suscribirá un Acta de Tenencia Provisoria, que tendrá vigencia hasta la obtención del correspondiente Permiso de Uso y no podrá extenderse mas allá de los doce (12) meses contados a partir de su otorgamiento. Para el caso que se otorgue un Permiso de Uso Definitivo, habiéndose firmado previamente un Acta de Tenencia Provisoria, la vigencia del permiso contará a partir de la suscripción de este instrumento.

13.4 A partir de la firma del Acta de Tenencia, sea ésta provisoria o definitiva, comenzarán a devengarse los cánones y/o pagos que correspondan, entendiéndose que el bien ha sido recibido de conformidad por el Permisionario y para el destino autorizado. Para el caso que se otorgue un Permiso de Uso Definitivo, habiéndose firmado previamente un Acta de Tenencia Provisoria, la vigencia del permiso contará a partir de la suscripción de este último instrumento.

13.5 Toda gestión de mensura y/ o verificación del estado edilicio del inmueble cedido en uso, al momento de la entrega de la tenencia del predio y/ o frente a un supuesto de renovación, estará

en su costo a cargo del interesado, conforme se determine en la resolución que apruebe los valores de los servicios técnico- administrativos.

**ARTICULO 14. Solicitud de renovación.**

14.1 Con un plazo de antelación no menor a 90 días hábiles antes del vencimiento de un Permiso de Uso todo Permisionario podrá solicitar la renovación del permiso de uso otorgado, en cuyo caso se arbitrará el correspondiente llamado público sin perjuicio de la preferencia que pueda llegar a reconocérsele en los términos previstos por la Res. CPRMDP nro. 177-04/07 Anexo I o las que en el futuro la modifiquen o reemplacen. En ningún caso el CPRMDP quedará vinculado por los pedidos de renovación de títulos de ocupación que le lleven a cabo, quedando a su arbitrio la decisión en pos del otorgamiento de uno nuevo sobre el sector así como la determinación de las condiciones que quepan disponerse para su otorgamiento.

14.2 Asimismo, quienes hubiesen solicitado la renovación en los términos dispuesto en el apartado anterior podrán – por única vez – requerir que la extensión lo sea hasta por un plazo de 5 años sin llamado público, pedido este que en ningún caso vinculará a la autoridad portuaria; quien podrá a su arbitrio rechazar el pedido de renovación, acogerlo en los términos aquí reseñados o bien encauzarlo en el marco de un llamado público y sin perjuicio – en este último caso – de la preferencia que pueda llegar a reconocérsele en los términos previstos por la Res. CPRMDP nro. 177-04/07 Anexo I o las que en el futuro la modifiquen o reemplacen.

**Capítulo II. De la ejecución de obras y/ o instalaciones.**

**ARTICULO 15. Condiciones y requisitos.**

15.1 El Plazo de presentación de los documentos necesarios para tramitar la ejecución de obras e instalaciones, adecuados a los requisitos técnicos y demás disposiciones reglamentarias correspondientes, será de sesenta (60) días corridos a contar de la fecha de firma del Acta de Tenencia, sea esta provisoria o definitiva.

15.2 Vencido dicho lapso sin haberse cumplido la mencionada obligación la Autoridad Portuaria podrá disponer, con carácter de excepción, el otorgamiento de una prórroga por un plazo no superior al inicialmente establecido, previa aplicación de la multa correspondiente o, en su caso, proponer la caducidad del Permiso de Uso.

15.3 Si tras ser aprobada la documentación técnica el permisionario desistiera de la ejecución de las obras e instalaciones proyectadas se hará pasible de la pérdida total del depósito en garantía constituido, aún en el caso de que ellas hubieran tenido principio de realización, pudiendo en tal caso el CPRMDP disponer la extinción del título de ocupación otorgado y sin perjuicio que la restitución del predio deberá ser en las condiciones que fije la autoridad portuaria.

15.4 Transcurrido el plazo establecido sin que se hayan finalizado, total o parcialmente los trabajos autorizados, la Autoridad Portuaria procederá a aplicar las sanciones dispuestas en el presente reglamento, ejecutando en consecuencia el depósito en garantía otorgado de corresponder y en la proporción que la autoridad portuaria estime, sin perjuicio del plazo perentorio que se fije en función del volumen de las obras inconclusas a los fines de subsanar dicho incumplimiento.

15.5 Si aprobada la documentación técnica el permisionario quisiese llevar a cabo modificaciones al proyecto original, las mismas no podrán concretarse en tanto no hayan sido previamente autorizadas por la autoridad portuaria, a cuyo efecto deberá presentar la documentación técnica correspondiente.

15.6 La Autoridad Portuaria podrá autorizar la realización de obras nuevas, y/o mejoras sobre edificios y/o instalaciones existentes, a cargo exclusivo del Permisionario, aun cuando éstas importaran el desmantelamiento de otras.

15.7 Todas las obras, instalaciones y mejoras que se ejecuten en el terreno o edificio concedido y que tengan carácter permanente, lo que incluye los accesorios del inmueble, quedarán incorporadas como accesión de dominio a favor de la Provincia una vez finalizado el plazo de vigencia de la ocupación acordada. La permisionaria no tendrá derecho a reclamar indemnización

o resarcimiento alguno por gastos y/ o inversiones que hubiere realizado, cualquiera sea su naturaleza.

15.8 Deberán asimismo los permisionarios abonar el correspondiente arancel por visado de la documentación técnica de parte de la autoridad portuaria, cuya cuantía será la que fije la resolución del CPRMDP que al efecto la apruebe.

15.9 Concluida la obra se verificará por los órganos consorciales competentes que la misma se corresponda con la inversión efectivamente comprometida, no admitiéndose en ningún caso una variación superior al 10 % del monto global comprometido.

### **Capítulo III. Precio.**

ARTICULO 16. Canon a abonar.

16.1 La contraprestación del Permisionario estará constituida por el canon que surja de la aplicación de la TARIFA I, a la que se le adicionará en el caso de permisos de uso otorgados sobre EDIFICIOS, MEJORAS Y/O INSTALACIONES los porcentajes que determina el presente en concepto de "valor inmueble".

16.2 Estarán exentos de los pagos a los que se refiere el artículo anterior la Prefectura Naval Argentina y la Administración General de Aduanas, siempre que la ocupación esté afectada a necesidades propias de sus actividades. El CPRMDP podrá también autorizar dicha franquicia, con carácter restrictivo, a cualquier otro Organismo Estatal, Nacional o Provincial, que por la índole de sus funciones en relación a las actividades portuarias lo justifique.

16.3 Exclúyese de este tratamiento a las sociedades de economía mixta, empresas del estado, sociedades anónimas con participación estatal, sociedades del estado, empresas cuyo capital se integre con participación de inversiones del Estado Nacional, Estados Provinciales o de los Municipios, Bancos y demás entidades financieras nacionales, provinciales o municipales, los que en todos los casos serán considerados, a los efectos tarifarios, como sujetos privados.

16.4 El permiso de uso otorgado sobre edificios y/o instalaciones se ajustará a la tarifa respectiva, adicionándose a ésta el SEIS por ciento (6 %) anual sobre el valor actualizado de dichos bienes, en concepto de "valor inmueble". Cuando el Permisionario introdujera mejoras que importaran una mayor valuación del edificio y/o de las instalaciones objeto del permiso, abonará el aludido porcentaje sobre la valuación correspondiente al estado previo a las modificaciones introducidas, hasta el vencimiento del plazo del permiso; y cuando el permisionario a favor del cual se haya renovado el permiso hubiese – en el período inmediato anterior permisionado a su favor - construido, anexo instalaciones fijas y/o mejoras que importaran una mayor valuación del predio objeto del permiso, el porcentaje a aplicar por el factor valuación inmueble sobre dichas construcciones serán del tres por ciento (3%) anual en la primera renovación posterior a la inversión realizada, abonando el 6 % sobre las edificaciones ya existentes y en las sucesivas renovaciones posteriores a la primera que pudiese la autoridad portuaria llegar a otorgarle.

16.5 Queda asimismo expresamente dispuesto que los factores componentes del canon (superficie y valuación inmueble o en su caso canon fijo especial) serán ajustados anualmente o en plazo menor, conforme las estimaciones que al efecto lleven a cabo las Gerencias del CPRMDP con incumbencia sobre el particular, lo que deberá ser aprobado por el órgano consorcial competente.

16.6 Lo antes expuesto en cuanto a la Tarifa a abonar, lo será en tanto no corresponda al beneficiario del título de ocupación sufragar una mayor por el sobrecanon ofertado al momento de llevar a cabo la propuesta.

ARTICULO 17. Gastos por servicios de prestación general. Los particulares que usufructúen espacios portuarios marítimo - terrestres abonarán en concepto de reintegro de gastos por servicios de prestación general y conservación de espacios públicos- portuarios el importe que se fije al efecto por resolución del CPRMDP.

ARTICULO 18. Estructura de la tarifa. La TARIFA I, constituye la contraprestación del permisionario por los permisos de uso de bienes otorgados de conformidad al presente reglamento y resulta parte integrante del canon, de acuerdo al siguiente detalle:

1) TERRENOS Y ESPEJOS DE AGUA: La tarifa se determinará en función de la superficie ocupada por el objeto del permiso y la zona donde se halla ubicado, siempre que no corresponda abonar una mayor de conformidad con lo establecido en los arts. 8, 16.6 y concordantes del presente Reglamento.

2) OCUPACIONES DIVERSAS:

a) Instalaciones aéreas y subterráneas, cañerías y conductos: por metro lineal y diámetro o sección, y en su caso por instalación y/ o utilización de postes y/ o ménsulas, todo ello conforme la resolución del CPRMDP que al efecto determine el valor respectivo.

b) Aleros, toldos y galerías: Se computará como superficie de ocupación la mayor proyección sobre el terreno, existan o no elementos de apoyo en el espacio afectado

c) Servicios a las cargas: por removido de pescado, removidos en general, exportación, importación, transbordo de mercaderías, plazoleta de embarcaciones y demás usos que supongan un aprovechamiento especial de los muelles para la carga/descarga de mercancías, serán determinadas en su cuantía por resolución del CPRMDP que apruebe los valores respectivos.

d) Servicio de apoyo a los buques:

1- Reparación: Cuando se realicen trabajos de reparación de buques en muelle se cobrará al taller naval que lo ejecute o en su caso al propietario o armador que requiera los servicios la Tarifa que se determine por resolución del CPRMDP, no pudiendo extenderse en ningún caso mas allá del plazo fijado en el permiso otorgado por la Autoridad Portuaria.

2- Proveedores de rancho con uso intensivo/exacerbado del espacio público y/o con productos inflamables o de alto riesgo contaminante: así definidos por el Consorcio, abonarán una tarifa por m<sup>3</sup> despachado, de acuerdo a valores que se estipulen en su cuantía por resolución a dictar por el CPRMDP.

3- Proveedores de rancho: deberán abonar el canon que se determine por resolución del CPRMDP referido al particular.

e) Por el ingreso de camiones a pesada, scanner u otra tramitación oficial: deberán abonar el canon que se fije de acuerdo a los valores estipulados por la resolución anual del CPRMDP que apruebe el presupuesto para el ejercicio respectivo.

f) Ocupación de espacios públicos en general: toda ocupación y/ o utilización de espacios públicos en general abonará el canon que se determine en la resolución del CPRMDP que al efecto se dicte, siempre que por sus características o intensidad no corresponda su encuadre en alguna de las restantes hipótesis previstas en el presente reglamento.

#### **Capítulo IV. Modalidades.**

ARTICULO 19. Modalidades.

19.1 La Autoridad Portuaria podrá autorizar el "Uso Preferencial del Muelle" cuando:

a) la carga o descarga se efectúe por medio de instalaciones situadas sobre aquél y que se hallen vinculadas con operaciones de establecimientos industriales, depósitos, etc., adyacentes, que resulten de interés para la operativa portuaria; o

b) medien fundadas razones de interés público para mejorar la aptitud operativa y técnica de instalaciones en los lugares que se determinen y se convenga su realización por el permisionario, así como lo atinente a la generación, recuperación o desarrollo de tráfico.

19.2 Podrá asimismo autorizar el USO PREFERENCIAL DEL MUELLE cuando alguna de las situaciones descriptas en los incisos precedentes concurren con alguna de las siguientes condiciones:

a) que el muelle sea construido o reconstruido por el permisionario;

b) que el diseño de las instalaciones responda a usos específicos que impidan su uso por otras personas; o

c) que las mercaderías a transbordar resulten de propiedad del permisionario o le fueren consignadas.

### **Título III. De los permisos de uso de espacios para la prestación de servicios portuarios.**

ARTICULO 20. Canon a abonar.

20.1 La TARIFA II constituye la contraprestación por el derecho de instalar elementos que no correspondan a la explotación comercial de los permisionarios ocupantes de inmuebles y que se utilicen para prestar servicios portuarios. Incluye elementos mecánicos con tracción propia o sin ella (grúas, guinches, palas mecánicas, cintas transportadoras o elevadores, acoplados, etc.)

20.2 La obligación de pago de la TARIFA II cesará con el retiro del elemento del ámbito portuario, el que deberá ser comunicado a la Autoridad Portuaria a los fines del cese de la correspondiente liquidación del canon respectivo.

### **Título IV. De los permisos de uso para espacios de publicidad.**

ARTICULO 21. Canon a abonar.

21.1 Quedan sujetos al pago de la TARIFA III los espacios para anuncios publicitarios ubicados sobre terrenos, edificios, cercos y/o cualquier tipo de instalación portuaria, incluidos sitios o locales afectados al desarrollo de actividades comerciales, industriales o que sirvan de apoyo a ellas, sean éstas oficiales o privadas. Quedan exentos del pago a que alude el párrafo anterior los textos que contengan la denominación del comercio, industria, razón social, marcas de fábrica y/o elementos distintivos del negocio, siempre y cuando ellos estén adosados a paredes del establecimiento o dentro de los límites del terreno ocupado por él.

21.2 El pago será exigible a partir de la fecha de suscripción del "Acta de Tenencia", sea esta provisoria o definitiva, situación que deberá producirse dentro de los treinta (30) días corridos de acordado el permiso. La falta de colocación de los anuncios publicitarios no exime al permisionario del pago correspondiente.

21.3 Lo antes expuesto en cuanto a la Tarifa a abonar, lo será en tanto no corresponda al beneficiario del título de ocupación sufragar una mayor por el sobrecanon ofertado al momento de llevar a cabo la propuesta.

ARTÍCULO 22. Requisitos de utilización.

22.1 El área a computar se medirá por el polígono que circunscribe al anuncio, pasando por sus puntos extremos. El marco forma parte del polígono, no así el pedestal y la estructura portante.

22.2 El interesado en obtener la colocación de letreros, carteleras o avisos de publicidad comercial, deberá someter a la aprobación de la Autoridad Portuaria los planos de la instalación, texto, leyenda y demás elementos constitutivos.

22.3 Para la instalación de los avisos, los sujetos responsables de los permisos deberán presentar planos técnicos de la estructura y/o de los elementos que componen el anuncio, confeccionados en original y cuatro (4) copias heliográficas. Además, deberán acompañar memoria descriptiva y presupuestaria de cada anuncio publicitario, destacando tipo y calidad de los materiales que serán utilizados para su correcta ejecución y montaje. El CPRMDP se reserva la potestad de exigir el retiro de aquellos elementos 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.

ARTÍCULO 23. Condiciones de la solicitud. Las solicitudes de instalación de anuncios publicitarios contendrán, entre otros, los siguientes datos:

- a) Lugar de ubicación del o los anuncios.
- b) Particularidades (clasificación, tipo y características).
- c) Superficie del paño publicitario.

- d) Apellidos y nombres o razón social del o los responsables y domicilio legal constituido.
- e) Leyenda del anuncio.

#### **Título V. De las obligaciones de los permisionarios.**

ARTICULO 24. Obligaciones a cargo de los permisionarios. Los titulares de los permisos a que se refiere el presente reglamento están obligados a:

##### **A) EN GENERAL:**

a) Abonar el canon de ocupación, los gastos por servicios de prestación general así como los servicios que en particular usufructúen, tales como energía eléctrica, gas, teléfono, agua corriente, así como cualquier otro que utilizare para sus necesidades, debiendo proveer e instalar los medidores de consumo de tales servicios y a tramitar su baja una vez extinguido el permiso. Asimismo, estarán a cargo del permisionario el pago de todos aquellos cargos que correspondan por las obras necesarias para que los respectivos servicios puedan ser prestados, lo que incluye aquellas que tengan por objeto la construcción, mantenimiento, renovación y/o ampliación de las instalaciones respectivas.

b) Hacerse cargo de los gastos necesarios que demande la conservación, limpieza y/o reparación de los bienes. Eventualmente podrá la Autoridad Portuaria realizarlas con cargo al Permisionario.

c) Contratar un seguro, a satisfacción de la Autoridad Portuaria, que ampare:

1) los riesgos de incendio, daños y/o destrucción total o parcial por cualquier motivo, incluso por hechos fortuitos o de fuerza mayor, debiendo endosarse las pólizas respectivas a favor del Estado Provincial. La suma que cubrirá será establecida por la Autoridad Portuaria y su período de cobertura deberá compatibilizarse con el término del permiso de uso.

2) la responsabilidad civil, cubriendo los daños y perjuicios que puedan ocasionarse a personas, inmuebles, muebles y/o semovientes de la Autoridad Portuaria y/o terceros, que se encuentren dentro del lugar ocupado y/o a sus áreas linderas que puedan verse afectadas 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 permitidas.

3) los Accidentes de Trabajo de su personal, cualquiera fuere su jerarquía, por los riesgos de muerte, incapacidad parcial o total, conforme a las disposiciones contenidas en la Ley de Accidentes de Trabajo o la que la reemplace. Exceptuase de dicha obligación a la Administración Nacional de Aduanas y a la Prefectura Naval Argentina, cuando la tenencia del bien objeto del permiso responda a necesidades propias de sus actividades. En este caso la responsabilidad ante la Autoridad Portuaria, su personal o terceros será asumida directamente por los citados Organismos.

4) los riesgos derivados de daños y/ o contaminación al medio ambiente, en los términos que al efecto resulten de la normativa vigente tanto a nivel nacional como provincial.

d) Cumplir con las reglamentaciones de carácter general y particular vigentes, que sean de aplicación a la ocupación y actividad desarrollada.

e) Cumplir con las condiciones que se determinen al formalizarse la tenencia.

f) Responder por los desperfectos, averías y demás daños que como consecuencia directa o indirecta de las actividades que realiza el permisionario se ocasionen a las instalaciones portuarias o a terceros.

g) Mantener el inmueble en buen estado de conservación, lo que resulta comprensivo de las obras e instalaciones que hubiese en el mismo, sea que fuesen recibidas de la autoridad portuaria o realizadas por el propio permisionario durante la vigencia del permiso de uso, debiendo entregarlas en buen estado al momento de la restitución del predio cualesquiera fuese la causal de extinción del título de ocupación otorgado.

h) Custodiar los bienes y elementos objeto del permiso, quedando a su cargo la responsabilidad por los deterioros que pudieran sufrir así como los robos o daños causados a ellos.

i) Comunicar de inmediato cualquier modificación del domicilio constituido. Caso contrario, se mantendrá subsistente, a todos sus efectos, el denunciado originariamente.

j) Instalar, en lugar visible y conforme a normas que dicte la Delegación Portuaria, un cartel que identifique al titular del permiso, indicando actividad y número de expediente autorizante.

k) Tomar a su cargo el pago de los impuestos, tasas, gravámenes, contribuciones especiales y todo otro tributo nacional y/o provincial establecidos para la actividad que desarrolle el permisionario o respecto de las instalaciones y bienes de su pertenencia y/o de la Autoridad Portuaria.

l) Remover o trasladar las instalaciones, sin derecho a reclamo o indemnización alguna, cuando las necesidades de la explotación portuaria o la ejecución de las obras en el lugar lo requieran.

II) Mantener la higiene y efectuar la limpieza diaria de la zona de ocupación y sus adyacencias, debiendo acatar las indicaciones que formule la Autoridad Portuaria.

**B) PERMISIONARIOS DEL TITULO II:**

a) Constituir un depósito en garantía de cumplimiento del permiso de uso otorgado en oportunidad de la firma del Acta de Tenencia – provisoria o definitiva -, equivalente a seis (6) cánones sobre el predio que ocupa, el que deberá ser integrado en dinero en efectivo, aval bancario o seguro de caución emitido por una compañía de seguros a satisfacción de la Autoridad Portuaria, constituyéndose el fiador como deudor solidario, liso, llano y principal pagador, con renuncia a los beneficios de división y excusión en los términos del artículo 2013 del Código Civil, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial al afianzado, otorgando indemnidad absoluta al CPRMDP por la totalidad del monto correspondiente con más sus intereses hasta el efectivo pago, accesorios, costos y costas, sin restricciones ni salvedades. La garantía se devolverá íntegramente al término del permiso de uso correspondiente sin intereses, ni indexación alguna.

b) Constituir un depósito en garantía de ejecución de las obras comprometidas, en oportunidad de la firma del Acta de Tenencia – provisoria o definitiva -, equivalente al TREINTA POR CIENTO (30 %) de las inversiones a realizar. La garantía se devolverá luego de concluida la obra, lo cual queda sujeto a la verificación del CPRMDP.

El depósito de garantía podrá ser constituido en dinero en efectivo en el Banco de la Provincia de Buenos Aires a la orden del CPRMDP, pudiendo ser sustituido por aval bancario, o seguro de caución emitido por una compañía de seguros a satisfacción de la Autoridad Portuaria, constituyéndose el fiador como deudor solidario, liso, llano y principal pagador, con renuncia a los beneficios de división y excusión en los términos del artículo 2013 del Código Civil, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial al afianzado, otorgando indemnidad absoluta al CPRMDP por la totalidad del monto correspondiente con más sus intereses hasta el efectivo pago, accesorios, costos y costas, sin restricciones ni salvedades. La Autoridad Portuaria no abonará intereses de ningún tipo ni indexación alguna por los depósitos en dinero efectivo otorgados en garantía.

**C) PERMISIONARIOS DE LOS TITULOS II y III:**

a) Instalar y mantener en buenas condiciones de uso los elementos contra incendio que determine la Autoridad Portuaria.

b) Cumplir con el horario de funcionamiento que establezca la autoridad competente.

c) No operar en el sitio acordado con otras mercaderías y/o elementos que los autorizados.

d) Poseer en el lugar acordado un Libro de Inspecciones y otro de Quejas, los que serán rubricados por la Autoridad Portuaria.

e) Cumplimentar las medidas de seguridad portuaria y de contaminación ambiental o marina, conforme a las disposiciones y normativas nacionales y/o provinciales vigentes, como así también al Régimen de la Navegación Marítima Fluvial y Lacustre REGINAVE, y cualquier otra legislación accesoria vinculada con la materia, sea esta de la PNA, la autoridad portuaria o alguna otra autoridad pública con competencia sobre el particular.

f) Cumplir con las disposiciones que respecto a la actividad establezcan la Administración Nacional de Aduanas, la Prefectura Naval Argentina y la Dirección Nacional de Sanidad de Fronteras y Transporte, como también de cualquier otro Organismo que por la índole de sus funciones específicas pueda ejercer algún tipo de contralor.

**D) PERMISIONARIOS DE LOS TITULOS II y IV:**

a) 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, reservándose la Autoridad Portuaria la potestad de acordarlo o denegarlo.

b) 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 a introducir en el predio o espacio objeto del permiso.

c) Ajustar las construcciones o instalaciones al tipo, materiales y condiciones técnicas que rijan en el puerto o que se establezcan al autorizarse aquéllas.

**E) PERMISIONARIOS DEL TITULO IV:**

Constituir un depósito en garantía de cumplimiento del permiso de uso otorgado en oportunidad de la firma del Acta de Tenencia - provisoria o definitiva – de uno (1) y hasta seis (6) cánones sobre el predio que ocupa, dependiendo de la extensión temporal del título de ocupación otorgado. El mismo deberá ser integrado en dinero en efectivo ante la Autoridad Portuaria competente. La

garantía se devolverá íntegramente al término del permiso de uso correspondiente, sin intereses de ningún tipo ni indexación alguna.

#### Título VI. DEL INCUMPLIMIENTO DEL PERMISIONARIO

ARTICULO 25. Pago del canon. La Autoridad Portuaria, ante la falta de pago en término de dos (2) períodos consecutivos de canon, deberá afectar en la medida de las sumas adeudadas el depósito en garantía, debiendo -además- disponer: a) las sanciones establecidas en el Artículo 33.1 inciso a) del presente y; b) promover las acciones judiciales tendientes al cobro de las sumas adeudadas si ellas superan el monto de la garantía, conforme se encuentre aprobado por la reglamentación del CPRMDP.

#### ARTICULO 26. Autotutela.

26.1 En aquellos casos en que la mora en restituir los bienes objeto del permiso de uso afecte la prestación del servicio portuario o se produjera por terceras personas la realización de actos que afecten la integridad de un bien en jurisdicción portuaria, o su ocupación ilegal, podrá la Autoridad Portuaria intimar la restitución del bien –en término perentorio que al efecto se le fije- al Permisionario y ocupante ilegítimo. Dicha intimación se efectuará bajo apercibimiento de disponer –mediante acto fundado- la toma de posesión inmediata del predio, pudiendo requerir el auxilio de la fuerza pública si fuese necesario.

26.2 En todos los casos previstos en el presente serán a cargo del Permisionario o terceros ocupantes los cánones devengados y/o resarcimiento de los daños y perjuicios causados. A los treinta (30) días de constatada la desocupación de un predio ubicado en jurisdicción portuaria la Autoridad Portuaria considerará que el mismo ha sido objeto de abandono, y en consecuencia deberá proceder a retomar la tenencia del predio mediante la formalización de un acta labrada ante Escribano Público.

26.3 Las acciones enumeradas lo son sin perjuicio de las demás medidas que pudiere disponer la Autoridad de Aplicación en ejercicio de la potestad de autotutela para garantizar el correcto destino de los bienes del dominio público portuario.

ARTICULO 27. Cumplimiento del plazo. La falta de cumplimiento, total o parcial, del término de vigencia del permiso de uso, motivada por una denuncia anticipada del interesado, o provocada su caducidad por hechos atribuibles a éste, serán causas suficientes para exigir el resarcimiento por “incumplimiento de plazo”, cuyo monto será el resultante de aplicar el VEINTICINCO por ciento (25 %) sobre el importe de los cánones correspondientes al periodo que reste para finalizar el citado permiso, ello sin perjuicio del derecho de la Autoridad Portuaria de demandar la reparación de los daños y perjuicios que pudiesen resultar.

ARTICULO 28. Afectación del depósito en garantía. En todos los casos en que el incumplimiento del Permisionario se traduzca en una deuda líquida o determinable, la Autoridad Portuaria podrá afectar del depósito en garantía los montos que correspondan. En dicho supuesto y previa intimación fehaciente de la Autoridad Portuaria, el Permisionario deberá reponer en un plazo no mayor a treinta (30) días corridos los montos afectados, bajo apercibimiento de instarse la caducidad del Permiso de Uso otorgado.

ARTICULO 29. Una vez finalizada la ejecución judicial de los importes adeudados en concepto de cánones en la que se logre su percepción, quien hubiere promovido la gestión de cobro por el CPRMDP deberá depositar el importe en cuenta a designar a la orden del CPRMDP.

#### TITULO VII. DE LA TRANSFERENCIA DEL PERMISO

ARTICULO 30. Facultades del permisionario en materia de explotación. La explotación para la cual el permiso fue otorgado deberá ser realizada bajo la exclusiva responsabilidad del Permisionario, pudiendo éste ejecutar los contratos que estime convenientes a su interés comercial.

#### ARTICULO 31. Transferencia.

31.1 Los Permisionarios no podrán transferir o ceder -en todo o en parte- los derechos y obligaciones emergentes del permiso de uso acordado, sin previo consentimiento de la Autoridad

Portuaria, quien se reserva la facultad de autorizar o denegar cualquiera de los casos señalados o modificar las condiciones establecidas anteriormente. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la caducidad del permiso de uso.

31.2 No se admitirán pedidos de transferencia hasta tanto no haya transcurrido un periodo mínimo de doce (12) meses de la fecha en que el Permisionario dio comienzo a sus actividades, mediante la suscripción del Acta de Tenencia que otorgue la posesión definitiva del bien o los bienes objeto del permiso

31.3 No se dará curso a ningún pedido de transferencia sin que previamente se acredite que el titular del permiso de uso no adeuda suma alguna por ningún concepto tarifario, debiendo el mismo abonar el Servicio Técnico-Administrativo establecido para este tipo de trámite.

31.4 En caso que la Autoridad Portuaria decida autorizar la transferencia del permiso de uso, las partes (cedente y cesionario) quedarán solidariamente obligadas al pago de un "Derecho de Transferencia", el que estará conformado por una suma equivalente que oscilará entre uno (1) y cuatro (4) cánones sobre el predio objeto de la transferencia, a determinar por la autoridad portuaria en virtud de la superficie que tuviese el predio cedido en uso, siendo que a mayor superficie superior será la escala a aplicar. Al iniciarse el trámite administrativo deberá notificarse a los presentantes acerca de la obligación de pago del "Derecho de Transferencia", quienes deberán prestar conformidad respecto de él para el caso que resulte aprobada.

ARTICULO 32. Cambio en la composición social del permisionario.

32.1 Todo cambio o alteración que se produzca en la razón social del Permisionario, que implique variación en su estructura jurídica, motivados por actos de transformación, fusión y/o escisión; como así también venta y/o transferencia del paquete mayoritario de acciones conforme a las disposiciones que emanan de la Ley de Sociedades Comerciales, deberá ser denunciada a la Autoridad Portuaria, quien podrá aprobar o no la continuidad del permiso de uso o en su caso modificar las condiciones establecidas originalmente.

32.2 El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la aplicación de las sanciones establecidas en el Artículo 33° del presente, pudiendo el CPRMDP llegar a declarar la caducidad del permiso de ocupación.

32.3 Las alteraciones que dentro de la estructura legal de la sociedad comercial puedan devenir como consecuencia de cambios de directores, gerentes generales y/o administradores sociales, deberán ser comunicadas fehacientemente a la Autoridad Portuaria a los efectos de su conocimiento. En todos los casos, las modificaciones deberán satisfacer los recaudos prescritos en la Ley de Sociedades Comerciales y demás disposiciones conexas que reglan el funcionamiento de éstas.

32.4 Los supuestos de reorganización societaria que, denunciados que fueren hubiesen sido autorizados por el CPRMDP, quedarán sujetos al pago del derecho de transferencia a que refiere el art. 31.4 del presente reglamento.

TITULO VIII. SANCIONES POR INFRACCIONES.

ARTICULO 33. Tipos y cuantía de las sanciones.

33.1 Los incumplimientos cometidos por los Permisionarios al presente régimen, darán lugar a la imposición de las siguientes sanciones:

- a) Por la falta de pago de dos (2) cánones consecutivos y/o demás sumas a que esta obligado el Permisionario, multa equivalente al CINCUENTA por ciento (50 %) de las montos adeudados.
- b) Por incumplimiento grave del cronograma de ejecución y/o monto de las inversiones comprometidas, multa equivalente al valor de obra no realizado conforme la inversión originalmente comprometida o quita proporcional en los años de uso conferidos a través del título de ocupación respectivo, lo que quedará al arbitrio de la autoridad portuaria, sin perjuicio que ocurrida dicha hipótesis se producirá automáticamente la pérdida del derecho de preferencia a que hubiere lugar frente a un pedido de renovación. Se considerará grave el incumplimiento cuando se constate una demora superior a cinco (5) meses en la ejecución del cronograma

aprobado, o cuando las inversiones comprometidas hayan quedado inconclusas en más de un QUINCE por ciento (15%) a la finalización del plazo fijado para su realización, supuesto en el cual podrá disponerse la caducidad del título de ocupación otorgado.

c) Por la falta de cumplimiento en el tiempo perentorio fijado por la Autoridad Portuaria para la presentación de la documentación técnica dispuesta en el Art. 11° del presente - en caso de haberse comprometido la realización de obras, instalaciones o mejoras-, multa equivalente a TRES (3) cánones sobre el predio otorgado, luego de los cuales es causal de caducidad del permiso.

d) Por el incumplimiento del deber de información a efectos de su aprobación, al que hace referencia el Artículo 32° del presente Reglamento, el equivalente a SEIS (6) cánones sobre el predio otorgado.

e) Por todo otro incumplimiento a las normas del presente, la multa que se calculará en base a múltiplos del canon aplicable, siendo la mínima equivalente a un canon mensual y la máxima a cincuenta. El monto de la multa se graduará conforme a la gravedad de la falta.

33.2 Sin perjuicio de las sanciones de multa previstas en el apartado precedente la Autoridad Portuaria podrá disponer, en cualquier momento y mediante acto fundado, la aplicación de una sanción mayor consistente en la clausura temporaria de las instalaciones cuando la gravedad de la infracción y/o reiteradas transgresiones y/o incumplimientos de las obligaciones estipuladas en el Permiso de Uso, justifique a juicio de aquélla la adopción de la medida.

ARTICULO 34. Procedimiento. Las sanciones serán impuestas por la Autoridad Portuaria conforme al siguiente procedimiento:

I) Se labrará Acta circunstanciada del incumplimiento verificado;

II) Se dará traslado de la misma al Permisionario por el término de diez (10) días hábiles-administrativos para que efectúe su descargo y ofrezca las pruebas que considere pertinentes;

III) Presentado el descargo y, en su caso, producida la prueba ofrecida o vencido el plazo para hacerlo, la Autoridad Portuaria dictará resolución fundada, absolviendo o sancionando al Permisionario;

IV) Si correspondiere, la resolución que se dicte fijará un plazo perentorio para que el Permisionario subsane el incumplimiento, teniendo en cuenta las circunstancias y la legislación vigente aplicable;

V) La resolución que imponga una sanción será recurrible en los términos del Decreto Ley N° 7.647/1970, previo pago del importe de la multa;

VI) En caso de reincidencia, la Autoridad Portuaria podrá elevar las sanciones hasta el quintuplo de la impuesta en primer término.

ARTICULO 35. Responsabilidad ante el personal afectado a la explotación y/ o frente a terceros. El titular del Permiso de Uso será el único y exclusivo responsable de los actos de su personal y de todo tercero contratado por él y/o afectado en forma directa o indirecta a la explotación comercial y/o industrial objeto del permiso.

ARTICULO 36. Revocación. Las sanciones podrán imponerse sin perjuicio de la facultad de la Autoridad Portuaria de revocar el permiso de uso de que se trate.

#### TITULO IX. DE LA CADUCIDAD Y EXTINCION DEL PERMISO DE USO

ARTICULO 37. Independientemente de la aplicación de las sanciones dispuestas en el Artículo 33° del presente, el CPRMDP podrá disponer la CADUCIDAD del permiso de uso, por:

1) el abandono total o parcial, durante el término de 30 días corridos, del espacio acordado o de la explotación o por el retiro de elementos y/o instalaciones imprescindibles para el acabado funcionamiento del establecimiento;

2) la falta de pago de cuatro (4) cánones consecutivos y demás sumas a que esté obligado el Permisionario;

3) el vencimiento del plazo perentorio fijado por la Autoridad Portuaria, para subsanar los incumplimientos que dieran origen a la imposición de las sanciones dispuestas en el Artículo 33.1 incisos b), c) y e) del presente;

4) la transferencia o cesión del permiso de uso sin previo consentimiento de la Autoridad Portuaria.-

5) las inversiones comprometidas hayan quedado inconclusas en más de un QUINCE por ciento (15%) a la finalización del plazo fijado para su realización.

ARTÍCULO 38. Extinción. Todo Permiso de Uso se extingue por los siguientes supuestos:

- a) Cumplimiento del plazo otorgado;
- b) Muerte del permisionario en caso de persona física,
- c) la declaración de quiebra mediante sentencia judicial, ya sea que se trate de personas físicas o jurídicas;
- d) Imposibilidad de cumplimiento del objeto;
- e) Revocación;
- f) Caducidad por causas imputables al permisionario, conforme las causales dispuestas en el artículo 37° del presente.

ARTÍCULO 39. Condiciones de restitución del bien. Toda restitución del inmueble, cualquiera fuera la causa, deberá ser efectuada libre de toda ocupación y en perfecto estado de conservación.

#### TÍTULO X. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.

ARTÍCULO 40: Zonificación. Las zonas en las que se halla escindido el Puerto de Mar del Plata a los fines de la liquidación de los cánones a que refiere el presente reglamento será la aprobada por Res. CPRMDP nro. 179-02/07, sin perjuicio de las modificaciones que puedan establecerse en el futuro.

ARTÍCULO 41: Tarifas. Las tarifas a que refiere el presente reglamento serán determinadas en su cuantía por resolución a emitir a ese efecto por el CPRMDP, las cuales podrán ser ajustadas con la periodicidad que la autoridad portuaria estime conveniente en pos de la mejor tutela del interés público sometido a su custodia.

ARTÍCULO 42: El presente reglamento entrará en vigencia a partir de su publicación en el boletín oficial, y regirá incluso para los efectos de los títulos de ocupación que se encontraren en curso al momento de su dictado.