

ACUERDO TRANSACCIONAL

Entre la Municipalidad del Partido de General Pueyrredón, representada por el Sr. Intendente Municipal Dr. Carlos Fernando Arroyo y el señor Florencio Aldrey Iglesias, CUIT 20-17414154-2, en su carácter de Presidente del Directorio de Hermitage SA, concesionaria de la Unidad Turística Fiscal denominada "Emprendimiento Paseo Las Toscas y Paseo Hermitage", en el marco del expediente nº 1662-6-2005, convienen en celebrar el siguiente acuerdo transaccional cuyo propósito es dar por concluida la controversia existente entre ambas partes, en los siguientes términos:

ANTECEDENTES.

1.- El Departamento Ejecutivo municipal, a través del Decreto Nro. 623/19, dictado con fecha 27 de marzo de 2019, imputó a la concesionaria una serie de inconsistencias y faltantes de documentación en las declaraciones presentadas ante la Municipalidad las que impactaron en la cuantía de la readecuación del canon, frente a ello, se declaró la caducidad del contrato de concesión de la Unidad Turística Fiscal "Emprendimiento Paseo Las Toscas y Paseo Hermitage".

2.- La concesionaria por carta documento, nro. 990535730, solicitó la suspensión de la ejecución del Decreto Nro. 623/19, por el que se declara la caducidad del contrato de concesión de la Unidad Turística Fiscal Emprendimiento Paseo Las Toscas y Paseo Hermitage, solicitando se dicte "un acto expreso" con respecto a la cautelar administrativa decretada, aduciendo un manifiesto estado de indefensión.

3.- Con fecha 15 de abril de 2019, la Municipalidad atento al deber de encauzar, impulsar y resolver las peticiones ante deficiencias formales no esenciales (arg. arts. 2, 7, 29, 33, 34, 48, 50, 69, 75, 88 y ccds. del decreto ley 7647/70 y su doctrina), tuvo por articulado con esa presentación, recurso de revocatoria, en los términos de los artículos 86 y 89 de la Ordenanza General 267/80, contra el Decreto Nro. 623/19, que declara la caducidad del contrato de concesión de la Unidad Turística Fiscal "Emprendimiento Paseo Las Toscas y Paseo Hermitage", suspendiendo, en un todo, la ejecutoriedad de dicho acto administrativo (Decreto 623/19) continuando con el trámite previsto en el artículo 90 de la Ordenanza General 267/80 para resolver el acto recurrido.

4.- La concesionaria petitionó una medida cautelar anticipada, la que tramitó por ante el Juzgado en lo Contencioso Administrativo nro. 2 de este Departamento Judicial, solicitando que el municipio se abstenga de tomar posesión coercitiva de la Unidad Turística Fiscal "Emprendimiento Paseo Las Toscas

Dr. Carlos Fernando Arroyo
Intendente Municipal

Dr. Florencio Aldrey Iglesias
Presidente del Directorio de Hermitage SA

Dr. Carlos Fernando Arroyo
Intendente Municipal

y Paseo Hermitage”, de ejecutar la póliza de caución firmada como garantía del contrato y de iniciar acciones legales ante la justicia criminal competente, todo ello, hasta el dictado de la sentencia definitiva que corresponda pronunciarse en las actuaciones principales, donde peticionaría la nulidad del Decreto 623/19.

5.- Con fecha 17 de Abril de 2019, el Juez en lo Contencioso Administrativo Dr. Marcelo Fernández, dispone desestimar la medida cautelar solicitada atento a que la propia Administración ha decidido suspender la ejecutoriedad del acto recurrido.

6.- Con fecha 22 de abril de 2019, la concesionaria interpuso una nueva acción judicial encaminada a la anulación del Decreto 623/19, expediente nro. MP - 10811 - 2019, caratulado “HERMITAGE S.A. C/ MUNICIPALIDAD DE GENERAL PUEYRREDON S/ PRETENSION ANULATORIA - OTROS JUICIOS”, siendo también desestimado el pedido de radicación de las actuaciones en el Juzgado Contencioso administrativo nro. 2, a cargo del Dr. Marcelo Daniel Fernández por no existir razones de conexidad con la cautelar originaria interpuesta.

7.- En ambas peticiones judiciales, Hermitage SA, entre otros fundamentos, sostiene i.-) que prescribió la potestad anulatoria de oficio por parte del municipio, atento a que, hace más de 14 años, la administración conocía la causa generadora de las supuestas irregularidades habiéndose readecuado el canon en un 10 % (diez por ciento) adicional, conforme surge de la Disposición 38/05 de fecha 24 de enero de 2005, que fuera dictada por el Subsecretario de Gobierno, tomando conocimiento de los contratos actualmente reputados como portantes de datos falsos, ii.-) que existe una incompetencia, un abuso de poder por parte del Departamento Ejecutivo Municipal, debido a que, la administración y gestión de las Unidades Turísticas Fiscales está bajo la órbita del Entre Municipal de Turismo (EMTUR), iii.-) que la sanción de caducidad ha sido encuadrada indebidamente en el régimen punitivo previsto en el pliego de bases y condiciones, iv.-) que se ha vulnerado la garantía constitucional de defensa y del debido proceso al omitirse el tratamiento de las cuestiones planteadas en el procedimiento administrativo.

8.- Atento a lo expuesto, la controversia entre las partes radica –exclusivamente- en la fijación del monto del canon que anualmente debe abonar la firma HERMITAGE S.A. a la Municipalidad de General Pueyrredón en su calidad de titular de la concesión de la unidad turística fiscal denominada Emprendimiento Paseo Las Toscas y Paseo Hermitage”.

9.- Que siendo una cuestión, entre las partes, de orden –estrictamente- patrimonial y administrativo, habiendo manifestado Hermitage SA, a través de las peticiones judiciales y

administrativas, su interés y voluntad en continuar con la explotación de la Unidad Turística Fiscal, ambas partes, acuerdan celebrar el presente convenio transaccional, que contemple, por una parte, la satisfacción directa e inmediata de las necesidades públicas, el uso público, el interés social y general y los intereses públicos involucrados, como asimismo, la continuidad de un vínculo contractual que preserve las fuentes de trabajo y se manifieste -frente a la comunidad- como la firme voluntad de la actual administración municipal de respetar y garantizar todas aquellas inversiones privadas que se ajusten estrictamente a los postulados de legalidad administrativa.

RESOLUCION DEL CASO.

10.- En este contexto, el Departamento Ejecutivo de la Municipalidad del Partido de General Pueyrredón resuelve; hacer lugar a la revocatoria articulada por la firma Hermitage SA contra el decreto 623/19, y como consecuencia de ello, mantener a la firma "Hermitage SA" en la continuidad exclusiva de la concesión de uso y explotación de la unidad turística fiscal, denominada "Emprendimiento Paseo Las Toscas y Paseo Hermitage", bajo las condiciones, que modifican y que pasarán a regular el contrato de concesión.

11.- La firma HERMITAGE S.A. presta conformidad para que la Municipalidad de General Pueyrredón, transforme y modifique el uso del sector correspondiente a los balnearios n° 2 y n° 3, los que pasaran a ser "PLAYAS PUBLICAS EQUIPADAS", gratuitas y de libre acceso, asumiendo, HERMITAGE S.A., el costo que implique su total equipamiento y mantenimiento restante de la concesión.- El diseño y funcionamiento de los nuevos balnearios que reunirán las características de "playas públicas equipadas" se ajustará -en un todo- a los estándares regulados por el EMTUR para este tipo de emprendimientos, debiéndose contemplar que deberá mantenerse para el uso del público, en general, el 60 % del sector de arena y el otro 40 % equipado con unidades de sombra móviles de acceso libre y gratuito. Asimismo se compromete en el universo del área concesionada a seguir los lineamientos propuestos por el EMTUR para el mantenimiento, remozamiento de la unidad turística fiscal. La explotación de la gastronomía de estas playas estará a cargo de HERMITAGE S.A. quien percibirá el 100% (ciento por ciento) de su comercialización. Se adjunta en anexos documentales, un croquis con la ubicación del sector que será destinado a playas públicas equipadas, de libre acceso y uso gratuito, y un esquema de planos y características constructivas de los módulos gastronómicos y de baños públicos que deberá desarrollar la concesionaria en el área pública.

12.- La firma HERMITAGE S.A. se compromete a abonar a la Municipalidad del Partido de General Pueyrredón, en concepto de canon anual, hasta la expiración de la concesión, un 30 % (treinta



por ciento), de las sumas de dinero que perciba de todos los contratos que celebre con terceros por los locales comerciales y demás espacios, que sean objeto de locación en la unidad turística fiscal, considerándose incluidos, aquellos contratos, relacionados con el sector de anfiteatro.

13.- Sumado a ello, también integrando el nuevo canon anual, en relación al espacio destinado a la actividad de Casino que funciona en el ámbito de la concesión de la unidad fiscal, la firma HERMITAGE S.A. abonará a la MGP, el 3.5% (tres y medio por ciento) de la rentabilidad bruta producida por las máquinas electrónicas de juegos de azar habilitadas por el Instituto de Lotería y Casinos de la Provincia de Buenos Aires en el área de la concesión, entendiéndose como rentabilidad bruta, la diferencia entre el total apostado y el total pagado en concepto de premios, en tanto y en cuanto, la mencionada actividad continúe explotándose en el área concesionada. Las partes aceptan y reconocen, que a los fines del pago, dentro de las 48 horas hábiles de abonada la factura por el Instituto Provincial de Lotería y Casinos a BOLDT S.A., ésta informará a las partes el monto equivalente al 3,5% antes referido. A este respecto, los firmantes declaran conocer y aceptar que: i.-) MGP tendrá facultad de auditar ante el Instituto Provincial los montos informados por la firma habilitada por el Instituto Provincial para la explotación en el sector; ii.-) Que el presente canon, subsistirá en todo el plazo que dure la operación de juego en el área concesionada; iii.-) Que la falta de habilitación y/o cierre de la mencionada sala facultará a las partes a suspender el pago; iv.-) Que vencida por cualquier causa la operación de BOLDT S.A. en el Casino del Mar, HERMITAGE S.A. y MGP podrán discutir la adecuación del canon correspondiente a este predio, ya sea con el nuevo operador o con el Instituto Provincial de Lotería y Casinos, en ningún caso en un porcentaje inferior al pactado en el presente acuerdo.

14.- Asimismo, en concepto de compensación total e integral por las eventuales diferencias de canon que pudieren existir de períodos anteriores, la firma HERMITAGE S.A., ratifica sostener, durante todo el periodo de la concesión y sus prorrogas, el uso de los balnearios nro 2 y 3 como "playas públicas equipadas", de acceso libre y uso gratuito. Al mismo tiempo se obliga a equipar las mismas con los módulos de gastronomía y baños según la documentación a proveer por el EMTUR, antes del 1ro de octubre de 2019, como fecha improrrogable, teniendo disponible las unidades de sombra móviles para equipar el 50 % de arena al momento de inicio de la temporada que fije la Secretaría de Gobierno del municipio, y a abonar a la Municipalidad de General Pueyrredón la suma de \$ 10.000.000 (diez millones de pesos), importe que será abonado en 5 (cinco) cuotas iguales, de \$ 2.000.000 (dos millones de pesos) cada 30 (treinta) días y a partir de los 20 (veinte) días hábiles de la presentación judicial del presente acuerdo



2019
AÑO DE LA
EXPORTACIÓN

15.- En virtud de lo acordado, las partes pactan que no tendrán ninguna reclamación, de ningún tipo, ni civil, penal y/o administrativa que formularse en relación con el contrato de concesión, continuando la firma HERMITAGE S.A. con la explotación de la unidad turística en las condiciones fijadas en el contrato de concesión, con las reformulaciones establecidas en el presente acuerdo. A los efectos de conferirle estabilidad y seguridad jurídica acuerdan presentarlo en el Juzgado en lo Contencioso Administrativo nro 2, donde finalmente quedaron radicados los autos caratulados "HERMITAGE S.A. C. MUNICIPALIDAD DE GENERAL PUEYRREDON S. PRETENSION ANULATORIA", a efectos de solicitar su homologación judicial, pactando que las costas y gastos causídicos del juicio sean por su orden.

16.- La firma BOLDT S.A, con domicilio en Aristóbulo del Valle 1257, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada por el Dr. Guillermo Gabella, en su carácter de director y apoderado de la empresa, toma conocimiento del contenido del acuerdo y presta su expresa conformidad en la medida en que la MGP otorgue la habilitación del local sector denominado "Casino del Mar" donde se desarrollara actividades de juego, gastronomía y shows en vivo.

En la ciudad de Mar del Plata, a los 2 días del mes de Mayo de 2019, se firman 5 (cinco) ejemplares de un mismo tenor y a idéntico efecto, recibiendo cada firmante uno y el restante será incorporado a sus efectos al expediente administrativo nro. 1662-6-2005-.
Enmendado "2", "Mayo" Vale.-



LA CERTIFICACION NOTARIAL SE EFEC-
TUA EN EL SELLO Nº DAA02504758/59...
Mar del Plata ... de Mayo ... 2019...

