

**LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL E INTERNACIONAL
PARA LA CONCESIÓN DEL EX PREDIO DE LA RURAL
UBICADO EN EL PARQUE INDEPENDENCIA**

**Ciudad de Rosario.
Provincia de Santa Fe.
República Argentina.**

Licitación pública nacional e internacional para la concesión del ex predio de la Rural, ubicado en el Parque Independencia. Ciudad de Rosario. Provincia de Santa Fe. República Argentina

PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES

ÍNDICE

TERMINOLOGIA	5
CUADRO RESUMEN.....	8
CAPÍTULO 1.....	9
ARTÍCULO 1 - OBJETO	9
ARTÍCULO 2 – DELIMITACIÓN ÁREAS Y DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS	10
ARTÍCULO 3 – CONTRAPRESTACIÓN.....	17
ARTÍCULO 4 - PROCEDIMIENTO DE LA CONTRATACIÓN.....	18
ARTÍCULO 5 - EXCLUSIVIDAD DE EXPLOTACIÓN DEL PREDIO Y RESERVA DE NOMBRE.	19
ARTÍCULO 6 -VIGENCIA DE LA CONCESIÓN.....	19
ARTÍCULO 7 - CÓMPUTO DE PLAZOS	19
ARTÍCULO 8 - JURISDICCIÓN - RECLAMACIÓN PREVIA – DOMICILIO	19
ARTÍCULO 9 - CONSULTA DEL PLIEGO	20
ARTÍCULO 10 - CONSULTAS y CIRCULARES.....	20
ARTÍCULO 11 - CONOCIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LA LICITACIÓN	20
ARTÍCULO 12 - POTESTADES DE CONTROL.....	21
CAPÍTULO 2.....	22
ARTÍCULO 13 - CONDICIONES DE LOS OFERENTES.....	22
ARTÍCULO 14 - IMPEDIMENTOS PARA SER OFERENTES	22
ARTÍCULO 15 - CAPACIDADES Y REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS A LOS OFERENTES..	23
ARTÍCULO 16 - MANTENIMIENTO DE OFERTA. MONTO Y FORMAS DE LA GARANTÍA DE OFERTA.	25
ARTÍCULO 17 - PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS.....	25
ARTÍCULO 18 - CONTENIDO DE LA PROPUESTA	26
ARTÍCULO 19 - ACLARACIÓN DE OFERTAS	31
ARTÍCULO 20 - FALSEAMIENTO DE DATOS.....	31
CAPÍTULO 3.....	31
ARTÍCULO 21 - RECEPCIÓN DE OFERTAS.....	31
ARTÍCULO 22 - MANTENIMIENTO DE LA OFERTA	31
ARTÍCULO 23 – ACTO DE APERTURA.....	31
ARTÍCULO 24 - ACTA DE LICITACIÓN	32
ARTÍCULO 25 - OMISIÓN DE LOS RECAUDOS EN LA PRESENTACIÓN	32
ARTÍCULO 26 – IMPUGNACIONES.....	32
ARTÍCULO 27 - SELLADO PARA IMPUGNACIONES	33
ARTÍCULO 28 - DE LA COMISIÓN EVALUADORA	33
ARTÍCULO 29 – EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS	33
ARTÍCULO 30 – PUNTUACIÓN DE LAS OFERTAS	34
ARTÍCULO 31 – ANÁLISIS DE LA EXPERIENCIA.....	34
ARTÍCULO 32 – ANÁLISIS DE LA PROPUESTA COMERCIAL, ANTEPROYECTO TÉCNICO Y PROPUESTA ECONÓMICA	34
ARTÍCULO 33 - CONDICIONES PARA CALIFICAR.....	35
ARTÍCULO 34 - DESCALIFICACION Y SANCIONES.....	36
ARTÍCULO 35 - CRITERIO DE ADJUDICACIÓN	36
ARTÍCULO 36 - IGUALDAD DE LAS OFERTAS	36
ARTÍCULO 37 - INFORME FINAL DE LA COMISION EVALUADORA.....	37
ARTÍCULO 38 - DE LA ADJUDICACION.....	37

ARTÍCULO 39 - DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE OFERTA	37
ARTÍCULO 40 - GARANTIA DE EJECUCIÓN DE OBRA	37
ARTÍCULO 41 - GARANTIA DE EXPLOTACIÓN	37
ARTÍCULO 42 - DEVOLUCIÓN DE LA GARANTIA DE EJECUCIÓN DE OBRA	38
ARTÍCULO 43 - FIRMA DEL CONTRATO.....	38
ARTÍCULO 44 - SELLADO DEL CONTRATO	38
CAPITULO 4.....	39
ARTÍCULO 45 - DOCUMENTOS DEL CONTRATO	39
ARTÍCULO 46 - TRANSFERENCIA DE LA CONCESIÓN	39
ARTICULO 47 - PROYECTO EJECUTIVO.....	39
ARTÍCULO 48 - EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.....	40
ARTÍCULO 49 - EXTENSIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	44
ARTÍCULO 50 – RECEPCIÓN DE OBRAS Y HABILITACIÓN COMERCIAL	45
ARTÍCULO 51 - EXPLOTACIÓN COMERCIAL.....	46
CAPITULO 5.....	51
ARTÍCULO 52 - EXTINCIÓN Y SUSPENSIÓN DE LA CONCESIÓN	51
ARTÍCULO 53 - ELEMENTOS DE PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO	56
ARTÍCULO 54- SANCIONES	56
ARTÍCULO 55 - PROHIBICIONES.....	57
CAPITULO 6.....	58
ARTÍCULO 56 - TITULARIDAD DE LOS SERVICIOS.....	58
ARTÍCULO 57 - PERSONAL.....	58
ARTÍCULO 58 - UBICACIÓN DE LAS DEPENDENCIAS	58

TERMINOLOGIA

A los efectos de la interpretación de estos pliegos, sus anexos y todo otro término contractual, las siguientes palabras y expresiones tendrán el significado y el sentido preciso que a continuación se consigna:

ACTA DE REPLANTEO:

que refleja la conformidad de los documentos del proyecto con respecto a la obra, ocupación de los terrenos y cualquier punto que pueda afectar el cumplimiento del contrato. Marca el inicio del plazo de ejecución de obras.

ADJUDICACIÓN: Resolución emanada del Ente Administrador que resuelva esta Licitación a favor del oferente seleccionado.

ADJUDICATARIO: Oferente al que se ha comunicado en forma fehaciente la adjudicación de la concesión a su favor, hasta la firma del contrato.

AUTORIDAD DE APLICACIÓN: Ente Administrador integrado por representantes de la Provincia de Santa Fe y de la Municipalidad de Rosario

CALIFICACIÓN: Proceso para determinar si los oferentes reúnen las condiciones mínimas legales, de capacidad empresarial y económico- financiera y se encuentren en condiciones de ser evaluada su propuesta comercial, proyecto técnico y propuesta económica.

CIRCULAR ACLARATORIA CON O SIN CONSULTA: Comunicación escrita y formal cursada por el Ente Administrador conteniendo explicaciones y/o aclaraciones de cualquier aspecto relacionado con la licitación.

CIRCULAR MODIFICATORIA CON O SIN CONSULTA: Comunicación escrita y formal cursada por el Ente Administrador conteniendo modificaciones de cualquier aspecto relacionado con la licitación.

COMISIÓN EVALUADORA: Comisión integrada por representantes de la Provincia de Santa Fe y la Municipalidad de Rosario para el análisis y la evaluación de las ofertas.

CONCESIONARIO: Adjudicatario que haya suscripto el contrato de concesión.

CONTRATO: Documento que formaliza el acuerdo de voluntades generador de obligaciones y derechos entre concedente y concesionaria para la realización de la concesión, con más los documentos indicados en este pliego como formando parte del mismo.

DÍA: los términos y procedimientos establecidos en días, se computarán en días

hábil para la administración municipal, salvo que se indique expresamente lo contrario.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS: Normas en las que se describen en particular las características, medios y/o modalidades para la construcción de la obra y la explotación de servicios.

INSPECCIÓN U ÓRGANO DE CONTROL: Secretarías de Obras Públicas, Planeamiento, Gobierno, Control y Convivencia u otra área que corresponda de la Municipalidad de Rosario según normativa vigente, como encargados del contralor y vigilancia de los trabajos de construcción, mantenimiento y explotación de la concesión respectivamente, según las competencias y funciones establecidas en el presente pliego.

OBRAS OBLIGATORIAS: Tareas cuyo proyecto, especificaciones técnicas, cómputo y presupuesto es de presentación inexcusable en esta licitación según el programa que se incluye en el pliego de bases y condiciones particulares. Las obras del proyecto consignadas en la propuesta deberán adaptarse al anteproyecto general en cuanto a volumetría, tratamiento exterior, calidad general y límites del uso del suelo. La Secretaría de Planeamiento podrá aprobar modificaciones técnicas que surjan de las exigencias de la explotación, las cuales deberán ser planteadas por los oferentes y consensuadas con la Secretaría, para lo cual ésta aportará los técnicos pertinentes.

OFERENTE O PROPONENTE: Persona humana o jurídica que haya presentado oferta.

OFERTA: Documentación legal, técnica, económica y financiera, solicitada en este pliego, que los oferentes deberán presentar para poder participar en la presente Licitación.

OFERTA ALTERNATIVA: Oferta que todo oferente puede presentar además de la oferta básica y obligatoria ajustada a los pliegos de condiciones.

PLIEGO: Documentación compuesta por las condiciones generales, especificaciones técnicas, con todos sus anexos, planos y circulares correspondientes.

REPRESENTANTE: Persona o personas designadas por el oferente, sea a través de un acto de apoderamiento o bien de su designación como representante legal con amplias facultades para considerar y resolver cuestiones relativas a la oferta y el contrato, para obligar al oferente, adjudicatario o concesionario, según corresponda.

SELECCIÓN: el proceso para determinar los oferentes que se recomiendan para la adjudicación, en virtud del puntaje asignado según la evaluación realizada por la Comisión Evaluadora.

UT: Unión de dos o más Empresas o Sociedades que conservando su personería jurídica se reúnen para actuar unidas bajo una misma dirección. Frente al Ente Administrador constituyen un ente único y sus integrantes responden en forma solidaria e ilimitada frente al Ente Administrador por las obligaciones contractuales.

CUADRO RESUMEN

DOCUMENTOS CONTRACTUALES Pliego de bases y condiciones generales y particulares, pliego de especificaciones técnicas particulares, circulares, planos de obra, cuadros y anexos y el contrato.
OBJETO Licitación Pública Nacional e Internacional para la concesión del ex predio de la Rural ubicado en el Parque Independencia. Ciudad de Rosario.
PLIEGO Se puede consultar ingresando a _____ indicando el número y año del expediente.
ETAPAS DEL PROCESO Sobre único: Antecedentes y Documentación Legal, Propuesta Comercial, Anteproyecto Técnico y Propuesta Económica.
RECEPCIÓN DE OFERTAS Hasta las 10 hs. del día XX/XX/2025, en
FECHA DE APERTURA XX/XX/2025 a las XX hs. en
DURACIÓN DE LA CONCESIÓN 30 (treinta) años
CANON BASE El canon base mínimo exigido es de \$ XXXXXXXXX mensuales, debe expresarse en unidades de medida y su equivalente en pesos, según lo establecido en el Pliego
GARANTÍA DE OFERTA 1% según el artículo 16 del Pliego

CAPÍTULO 1

DEL OBJETO DE LA LICITACIÓN Y CONDICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1 - OBJETO

La presente Licitación Pública Nacional e Internacional tiene por objeto la ejecución, mantenimiento y explotación comercial privada bajo el régimen de Concesión de Obra Pública del sector denominado ex predio de La Rural ubicado en el Parque Independencia de la ciudad de Rosario, comprendiendo los correspondientes inmuebles y espacios abiertos y entornos identificados en los planos adjuntos, en un todo de acuerdo con las disposiciones generales establecidas en la Ordenanza 10.742/24 PLAN DE DETALLE EX PREDIO DE LA RURAL PARQUE INDEPENDENCIA.

imen de Concesión de Obra Pública del sector denominado ex predio de La Rural ubicado en el Parque Independencia de la ciudad de Rosario, comprendiendo los correspondientes inmuebles y espacios abiertos y entornos identificados en los planos adjuntos, en un todo de acuerdo con las disposiciones generales establecidas en la Ordenanza 10.742/24 PLAN DE DETALLE EX PREDIO DE LA RURAL PARQUE INDEPENDENCIA.

IO DE LA RURAL PARQUE INDEPENDENCIA.

El objetivo del proyecto es el reordenamiento y revalorización del predio en su totalidad, proponiendo a su vez acciones para la jerarquización del espacio público circundante y de los inmuebles de valor patrimonial, delimitando las áreas sujetas a explotación comercial y las áreas de uso público cuyo mantenimiento quedará a cargo del concesionario

Los usos admitidos son:

- Ferias
- Exposiciones
- Congresos y convenciones
- Espectáculos culturales y artísticos
- Eventos deportivos
- Eventos hípicas y/o sociales
- Salones de eventos con Licencia de Difusión Musical exceptuando lo dispuesto en los arts. 12.2 y 13 de la Ordenanza 10636
- Servicios vinculados a la gastronomía (restaurantes y bares, parque de comidas) y locales comerciales afines al rubro alimenticio
- Estacionamiento
- Oficinas administrativas
- Actividades comerciales complementarias a los eventos

- Actividades comerciales complementarias de turismo.

La presente enumeración no es taxativa, pudiendo incorporarse otros usos, con la autorización previa del Ente Administrador, siempre y cuando sean compatibles con el carácter del emprendimiento, no ocasionen distorsiones en su funcionamiento y no desvirtúen el espíritu de la presente ordenanza.

Sin perjuicio de lo establecido, toda actividad o emprendimiento deberá dar cumplimiento a todos los requisitos técnicos que, para la habilitación de cada uso, establezcan las ordenanzas pertinentes, que no imposibiliten los usos admitidos en el presente.

ARTÍCULO 2 – DELIMITACIÓN ÁREAS Y DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS

En el plano PSR 01 se determinan las siguientes áreas:

- El área pública a remodelar y mantener por el concesionario, es de una superficie aproximada de veintiocho mil (28.000) metros cuadrados. Las veredas perimetrales de esta área tendrán a cargo del concesionario su construcción y mantenimiento.

- El área de uso exclusivo de la concesión y explotación, es de una superficie aproximada de cincuenta y ocho mil setecientos (58.700) metros cuadrados. El límite Este de esta área es materializado por los edificios de valor patrimonial frentistas a Bv. Oroño.

Los límites del área de uso exclusivo de la concesión podrán modificarse en virtud de la propuesta de cada oferente, pero sin disminuir la superficie definida como área pública.

Se excluye del área de concesión a la denominada Ex Casa del Socio.

2.1 OBRAS A EJECUTAR POR EL CONCESIONARIO

A fin de establecer las condiciones que deberá cumplimentar el proyecto de la explotación del emprendimiento comercial y su entorno, se enumeran a continuación una serie de premisas proyectuales a tener en cuenta para la formulación de la propuesta.

2.1.1 Obras a ejecutar.

Las obras a realizar por el adjudicatario estarán en un todo de acuerdo con los lineamientos técnicos generales y particulares y los planos que forman parte de este pliego, o los que resulten finalmente aprobados.

Las obras podrán incluir modificaciones que pudieran surgir como consecuencia de la explotación propuesta por el oferente, las que deberán ser aprobadas previamente por la Comisión Evaluadora.

El Ente Administrador garantiza al Concesionario la entrega del área de concesión en las condiciones edilicias y de mantenimiento en que se encuentre a la fecha de toma de posesión.

Estadio ARENA

En relación a las obras complementarias del estadio cubierto multipropósito del tipo ARENA descrito en la documentación adjunta, el concesionario deberá contemplar su acondicionamiento térmico y acústico, y demás obras para su correcto funcionamiento cultural y de espectáculos.

Definición de ingresos

Se deberán generar no menos de cuatro ingresos al predio de uso exclusivo: por Bv. Oroño, por Bv. 27 de Febrero, por Gobernador Caesar y por Av. Dante Alighieri.

Estacionamiento subterráneo

Será obligatoria la construcción de un mínimo de 400 plazas de estacionamiento para uso público, ubicada por fuera del área de concesión por debajo de los ejes viales de Bv. Oroño y Av. Dante Alighieri.

Se admitirá y evaluará propuesta alternativa dentro del predio a concesionar en la medida que se dispongan ingresos desde el exterior del predio y que admita su uso independientemente de las actividades propias de la concesión.

Para su localización se tendrá en cuenta la no contaminación visual desde todos los ángulos del predio, debiendo integrarse paisajísticamente al entorno que proporciona el Parque Independencia. Los accesos vehiculares se ubicarán estratégicamente de modo de distanciarse de los ingresos peatonales y mantener la fluidez de las circulaciones de borde y serán consensuadas con la Secretaría de Movilidad.

Valor patrimonial y criterios de preservación

El área de uso exclusivo de la concesión con explotación comercial contiene en su interior edificios de valor histórico y/o arquitectónico que, por la morfología del conjunto edilicio y la composición y carácter de los espacios públicos, interesa proteger mediante la aplicación de dispositivos de preservación. Son los edificios establecidos e identificados en el plano PSR 02.

Protección directa integral (grado de protección 2a)

Se declara de valor patrimonial y se establece el grado de protección de los siguientes edificios y elementos del paisaje:

1. Complejo de Pabellón de Toros y Boleterías
2. Pabellón de Aves y Conejos
3. Tribunas del Picadero, ala este
4. Tribunas principales del Picadero Central, ala oeste
5. Ex Casa del Socio

La preservación de estos edificios deberá garantizar la conservación y restauración de las envolventes y demás partes de valor, Para su readecuación funcional podrán agregarse en el interior de los galpones elementos provisorios como construcciones en seco que deberán ser reversibles para que su retiro no afecte el inmueble original. Podrán admitirse eventuales aumentos de superficie ejecutando entresijos con estructuras livianas, que no podrán extenderse hasta el primero de los galpones. Este tipo de intervenciones no podrán modificar las aberturas existentes y deberán garantizar la percepción interior del galpón como espacio único.

No se admitirán modificaciones de carpinterías recientemente restauradas ni alteraciones de los vanos existentes. La adecuación a nuevos usos que requieran de instalaciones complementarias como tirajes de extracción y ventilación en cocinas deberán resolverse en sectores poco visibles, sin alterar el diseño original del edificio.

El tratamiento de las envolventes deberá preservar la materialidad original de las fachadas, según lo dispuesto en la Ordenanza N° 8.245. Sólo se admitirán tareas de limpieza, consolidación, restauración y protección de los revoques existentes (piedra París).

En todos los casos, los proyectos de intervención en los edificios de valor patrimonial deberán contar con la visación y aprobación del Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio.

Protección opcional

Caballerizas

Estas construcciones admiten tanto su demolición y reemplazo por nuevos volúmenes que se integren al conjunto existente como su adecuación para el uso definido para edificio para ferias y convenciones. Se ponderarán las ofertas que preserven las caballerizas y/o que propongan su adecuación para el uso en el marco de la propuesta a desarrollar.

Elementos especiales a conservar.

Se deberán conservar herrajes, placas, elementos recordatorios, herrerías, mástiles y mayólicas que formen parte del diseño original. Se considerará cada caso particular, en función del proyecto de refuncionalización.

Protección de espacios abiertos circundantes.

Se deberán preservar las siguientes situaciones consideradas valiosas a nivel compositivo:

1. La avenida central.
2. Los espacios perimetrales a los pabellones sobre la vía pública.
3. El espacio central del ex picadero, entre tribunas.
4. Las calles laterales a dicho espacio central.

Toda nueva intervención deberá preservar el esquema de composición original. El eventual crecimiento de superficies deberá garantizar la relación de llenos y vacíos definida por los inmuebles a preservar y los espacios exteriores que los circundan.

Para los inmuebles catalogados por la presente rigen, por inclusión o asimilación, los grados de protección establecidos por Ordenanza N° 8.245/08 y la totalidad de la normativa específica. El Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio definirá las pautas de diseño para las intervenciones particulares y elaborará el Pliego de Condiciones Técnicas, necesario para la puesta en valor de los inmuebles. Las tareas de restauración deberán ser desarrolladas por personal especializado.

Factor de ocupación e impermeabilización del suelo

Factor de ocupación del suelo (FOS): 0.3

Factor de impermeabilización de suelo (FIS): 0.4

La superficie máxima de ocupación de suelo será equivalente al 30% de la superficie del área de uso exclusivo de la concesión con explotación. No se computará, para el cálculo del FOS, la superficie de los inmuebles de valor patrimonial.

Se admitirá, un ajuste de 5% respecto de las superficies y pisadas de los nuevos edificios vinculados al Factor de ocupación e Impermeabilización de Suelo.

Alturas

Para todo el ámbito de aplicación rige una altura mínima de seis (6) metros.

El nuevo edificio destinado a eventos deportivos y culturales tendrá una altura máxima de veintidós con cincuenta (22,50) metros.

El nuevo edificio destinado a ferias y convenciones tendrá como máximo la altura de la cumbrera del edificio del Pabellón de Toros, a excepción de la opción A que admitirá una altura máxima de veinte (20) metros (Plano PSR 04) Se establece una tolerancia del 5% aplicable a la altura máxima de las nuevas construcciones con el fin de contemplar la adecuación al entorno y se justifique de acuerdo a las necesidades edilicias del uso propuesto.

Parquización y forestación

A proponer por el oferente. Se adjunta proyecto elaborado por la Dirección General de Diseño Urbano de la Secretaría de Planeamiento a modo de referencia. (PSR 05)

El concesionario estará obligado a realizar las tareas de parquización y mantenimiento de las áreas libres de construcciones y solados, materializando los espacios verdes definidos dentro del área de concesión. Deberá a su vez, mantener las especies arbóreas existentes y las que, a juicio del concedente, deban agregarse. Los árboles existentes no podrán ser extraídos. Excepcionalmente, si resultara inevitable por no existir alternativa, retirar algún ejemplar, la definición será evaluada por la Dirección General de Parques y Paseos, quien impondrá las condiciones de reposición.

La conservación de los árboles es considerada prioritaria. La determinación de los árboles a conservar debe tener en cuenta la concurrencia de los trazados diseñados con la proyección vertical de las copas y la arquitectura radicular a fin de evitar cortes innecesarios de raíces.

Durante la ejecución de la obra se deberá minimizar el daño sobre los árboles a conservar, procurando evitar toda práctica perjudicial de manejo. No se cortarán ramas ni raíces y tampoco se acumularán materiales de construcción y otros sobre zonas de árboles.

Condiciones para el espacio de uso público

Se establece que las características del equipamiento, mobiliario urbano (bancos, cestos, luminarias), solados, arbolado y forestación a implementar en los espacios de uso público, se someterán a la normativa que determine la Secretaría de Planeamiento, con la finalidad de lograr un criterio de uniformidad para todo el sector.

Antenas y cableados: Los nuevos cableados correspondientes a empresas prestadoras de servicios deberán ser exclusivamente subterráneos, y no se admitirá la instalación de antenas de ningún tipo.

Marquesinas y salientes de fachadas: Dada la heterogeneidad de los inmuebles que abarcan el conjunto, se aprobarán en el momento de evaluación del proyecto definitivo, no pudiéndose modificar con posterioridad.

Publicidad: La instalación de elementos publicitarios será aprobada en el momento de evaluación del proyecto definitivo, dando cumplimiento a la Ordenanza N° 8324/08 y Decreto N° 198/09.

Queda especialmente prohibida la instalación de elementos publicitarios localizados en el espacio público, en toda el área de concesión.

Baños públicos

La propuesta debe incluir obligatoriamente la ejecución de baños públicos.

HIDRÁULICA - SISTEMAS REGULADORES Y/O RETARDADORES DE DESAGÜES PLUVIALES

Corresponderá presentar proyecto de retardador de desagües pluviales a incorporar en función de la ocupación de suelo proyectada según Ordenanza N° 8.334/08.

Se adjunta información gráfica de sistema pluvial existente. (PSR 06)

En los proyectos de edificios de cualquier tipo, de más de 23 (veintitrés) metros de altura o más de 500 m² (quinientos metros cuadrados) de superficie impermeabilizante, en cualquier sector de la ciudad, se incorporarán sistemas reguladores y/o retardadores del escurrimiento.

n los proyectos de edificios de cualquier tipo, de más de 23 (veintitrés) metros de altura o más de 500 m² (quinientos metros cuadrados) de superficie impermeabilizante, en cualquier sector de la ciudad, se incorporarán sistemas reguladores y/o retardadores del escurrimiento.

Se define como superficie impermeabilizante a la superficie del predio menos la superficie absorbente remanente del mismo.

Los proyectos de regulación tendrán como objetivo demorar la afluencia de agua en los momentos picos de lluvia, de manera tal que permita la amortización o disminución de los caudales máximos de descarga hacia la red pluvial existente. La mencionada exigencia se hará extensiva a la construcción de barrios de vivienda (urbanización integral) cualquiera sea el número de unidades.

El sistema de regulación estará constituido básicamente por un reservorio cuyo volumen útil no será inferior a los valores indicados en tabla. El reservorio podrá materializarse mediante tanques, cámaras, conductos, u otro tipo de elementos apto para el depósito transitorio de agua de lluvia. El reservorio recibirá parte del efluente pluvial recogido en cubiertas y pisos, y lo derivará, según el equipamiento infraestructural existente, a cordón de vereda, zanja o conducto de carácter pluvial

o pluvio-cloacal existente, mediante salida regulada. En el caso de descarga a zanja existente se recomienda para el diseño del sistema, tener en cuenta el nivel del cordón futuro. En caso de salidas conjuntas pluviales y cloacales se deberán adoptar las previsiones adecuadas para lograr estanqueidad atmosférica entre ambos sistemas (sifones, cierres hidráulicos, etc.)

Tipo de cubierta	Superficie Impermeable	Volumen del reservorio	Diámetro máximo orificio salida del reservorio
	m2	litros	m
Horizontal	100	650	0,040
	200	1200	0,045
	300	1600	0,050
	400	2000	0,055
	500	2500	0,060
	600	3000	0,065
	700	3500	0,070
	800	4000	0,075
	900	4200	0,080
	1000	4400	0,085
Inclinada (hasta 15%)	100	660	0,040
	200	1300	0,045
	300	1700	0,050
	400	2100	0,055
	500	2600	0,060
	600	3200	0,065
	700	3800	0,070
	800	4300	0,075
	900	4600	0,080
	1000	4700	0,085

Para superficies superiores a 1.000m² (mil metros cuadrados) de superficie impermeable o cubiertas con pendientes superiores a 15%, se deberá presentar el cálculo del volumen a almacenar, en base a los parámetros que suministre la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento.

La mencionada Dirección brindará al recurrente la información relativa a exigencias a cumplir por el proyecto de regulación y formas posibles de implementación de los sistemas a construir.

Para los casos incluidos en la presente norma, es condición para tramitar el Permiso de Edificación, contar con la aprobación Previa del Proyecto de Regulación por parte de la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento, Asimismo, para el trámite de Final de Obra, se requerirá la aprobación de los trabajos de Regulación por parte de la mencionada Dirección General.

2.2. PLAZO DE OBRAS

El concesionario deberá ejecutar las obras que se detallan en el plano PSR 03 y Ordenanza 10742/2024 en los siguientes plazos máximos, contados a partir de la Toma de Posesión del predio:

- Sector 1 y 6. Servicios vinculados a la gastronomía: 24 meses.
El Concesionario deberá garantizar - una propuesta gastronómica, durante el desarrollo de los JUEGOS ODESUR 2026. Esta propuesta podrá ser la definitiva para toda la concesión, o bien una propuesta específica y adecuada a dicho evento
- Sector 2. Edificio destinado a Ferias: 24 meses
- Sector 3. Oficinas administrativas: 36 meses
- Sector 4. Edificio de servicios: 36 meses
- Sector 5. Edificio de Eventos Deportivos y Culturales (Estadio Arena): 48 meses
- Sector 7 y 8. Área para edificio de ferias, convenciones y usos gastronómicos (SUM): 60 meses
- Sectores A. Área de Expansión Exterior Descubierta (2.400m²): 18 meses
- Sectores B. Área de Expansión Interior Descubierta (2.740m²): 18 meses
- Estacionamiento Subterráneo: 60 meses.

La totalidad de las obras complementarias que el concesionario deberá ejecutar en el área de la concesión, con o sin explotación comercial, referidas a parqueización, mobiliario, iluminación, solados, baños públicos, hidráulicas, reubicación de rejas perimetrales, etc., tendrán un plazo máximo de 12 meses.

La ejecución de cualquiera de las obras descriptas no deberá interferir en el desarrollo del evento JUEGOS ODESUR 2026.

Los ingresos al predio durante el proceso de obra no podrán interferir mientras dure el evento ODESUR 2026.

Una vez adjudicada la concesión, el concesionario deberá cumplir con los plazos de iniciación y finalización de las obras comprometidas en su oferta y aceptadas en el acto de adjudicación.

ARTÍCULO 3 - CONTRAPRESTACIÓN

Los oferentes deberán proponer en el sobre único un canon mensual a abonar (oferta económica), expresado en unidades de medida y su equivalente en pesos, según la siguiente fórmula:

$$C = U \times [(M \times 0,25) + (A \times 0,25) + (E \times 0,25) + (G \times 0,25)]$$

Donde:

C= canon a pagar mensualmente

U= unidades de medida ofrecidas

M= precio promedio del m² de alquiler del Salón Multipropósito

La contratación se realizará a través de un procedimiento de selección de antecedentes empresariales, jurídicos, económico-financieros, propuesta comercial, oferta técnica y propuesta económica, bajo la forma de una licitación pública nacional e internacional.

ARTÍCULO 5 - EXCLUSIVIDAD DE EXPLOTACIÓN DEL PREDIO Y RESERVA DE NOMBRE

El concesionario tendrá la exclusividad para la explotación comercial en el espacio concesionado y en la obra construida por el término de vigencia del contrato y en los términos especificados en el presente pliego y sus anexos.

El Ente Administrador se reserva el Derecho de aprobar, a solicitud del concesionario, el Nombre del Predio o de los diferentes espacios de explotación, Incluyendo el Estadio Arena.

ARTÍCULO 6 -VIGENCIA DE LA CONCESIÓN

El plazo de vigencia del contrato de concesión de obra pública se establece en 30 (treinta) años contados a partir de la fecha del acta de toma de posesión del inmueble objeto de la misma.

ARTÍCULO 7 - CÓMPUTO DE PLAZOS

El cómputo de plazos se efectuará conforme a las disposiciones del Código Civil y Comercial, salvo que en este pliego se disponga expresamente otra forma.

En los plazos establecidos en días, se computarán por días hábiles para la administración municipal, salvo que se indique expresamente lo contrario.

ARTÍCULO 8 - JURISDICCIÓN - RECLAMACIÓN PREVIA - DOMICILIO

Todas las cuestiones que se susciten en relación con la presente licitación y de los contratos que como consecuencia de la misma se suscriban deberán debatirse ante la jurisdicción contenciosa administrativa de la ciudad de Rosario. En forma previa a la promoción de cualquier demanda judicial, el concesionario estará obligado a formular reclamación administrativa ante el Ente Administrador tendiente a obtener el pronunciamiento del Departamento Ejecutivo.

A todos los efectos del contrato se considerarán como domicilio del concesionario el fijado en la propuesta, y/o en el contrato según corresponda, ambos deben situarse en la ciudad de Rosario, bajo pena de inadmisibilidad.

Los domicilios así constituidos se reputarán subsistentes y serán válidas las actuaciones que en ellos se cumplan, mientras no medie notificación fehaciente de su cambio.

A los fines de la presentación de la propuesta, bastará con la constitución de un domicilio especial en la ciudad de Rosario y un domicilio electrónico. En caso de que el oferente resultare adjudicatario, deberá constituir un domicilio legal en la ciudad de Rosario, diferente al de la explotación comercial, y un domicilio electrónico de notificaciones en los términos del Decreto 1172/20 artículo 2º.

ARTÍCULO 9 - CONSULTA DEL PLIEGO

El pliego de bases y condiciones y toda la documentación vinculada a la presente licitación se puede consultar ingresando a XXXXXXXXXXXX en el destacado denominado XXXXXXXXXXXX

ARTÍCULO 10 - CONSULTAS y CIRCULARES

Durante el período que se encuentre abierto el llamado a licitación y hasta 8(ocho) días antes de la fecha fijada para la apertura de la misma, los interesados podrán formular por escrito, consultas relativas a la documentación y demás requisitos previstos en el mismo.

Las consultas se presentarán por correo electrónico a XXXXXXXXXXXXXXXX o presencialmente en XXXXXXXXXXXXXXXX, Rosario.

Las respuestas a las consultas y aclaraciones que se formulen serán comunicadas vía correo electrónico, a través de circulares enumeradas correlativamente en un plazo no inferior a los cuatro (4) días previos a la fecha de apertura. En igual plazo, el Ente Administrador si lo juzga necesario, podrá también formular aclaraciones de oficio.

Todas las circulares aclaratorias que se emitan quedarán incorporadas al pliego y serán publicadas en la página web XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, en la misma ubicación de la publicación original del pliego. La circular, cualquiera sea su origen tiene prelación sobre las disposiciones del pliego.

ARTÍCULO 11 - CONOCIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LA LICITACIÓN

La presentación de la oferta implica que el oferente ha estudiado exhaustivamente los documentos de la licitación y que obtuvo todos los datos e informes necesarios para ejecutar, mantener y explotar las obras correctamente durante el período de concesión y que se ha compenetrado del exacto alcance de las disposiciones contempladas en los presentes pliegos y las acepta de conformidad, no pudiendo invocar con posterioridad en su favor errores en los que pudiere haber incurrido al formular la oferta, o duda o desconocimiento de las cláusulas y disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 12 - POTESTADES DE CONTROL

Las facultades de verificación y auditoría administrativa estarán a cargo del Ente Administrador de la concesión.

La potestad de control y aprobación del proyecto ejecutivo estarán a cargo de la Dirección General de Diseño Urbano dependiente de la Secretaría de Planeamiento.

Las facultades de supervisión e inspección de la obra objeto de la licitación estarán a cargo de la Dirección de Inspección de Obras de Arquitectura dependiente de la Secretaría de Obras Públicas.

La facultad del otorgamiento de la habilitación estará a cargo de la Dirección General de Habilitación de Industrias, Comercios y Servicios dependiente de la Secretaría de Gobierno.

La potestad de inspección general estará a cargo de la Dirección General de Inspección de Industrias, Comercios y Servicios dependiente de la Secretaría de Control y Convivencia.

CAPÍTULO 2

DE LA PRESENTACIÓN A LA LICITACIÓN

ARTÍCULO 13 - CONDICIONES DE LOS OFERENTES

Podrán ser oferentes las personas humanas, las sociedades legalmente constituidas domiciliadas en el país, las uniones transitorias y los consorcios de cooperación.

En el caso de unión transitoria y consorcios de cooperación no se admitirán más de cuatro (4) integrantes y la participación de cada uno no podrá ser inferior al veinte (20) por ciento. El incumplimiento de esta condición será motivo de rechazo de las propuestas que resulten involucradas.

Las personas jurídicas deberán contar como mínimo con 1 (un) año de vigencia y actividad efectiva, contados a la fecha de apertura de la licitación.

El plazo de duración de los contratos societarios de las empresas oferentes, como así también la vigencia de la vinculación de las empresas que concurren asociadas, deberá exceder en dos (2) años el plazo previsto para la ejecución del contrato de concesión. En caso de no cumplir con este requisito y de resultar adjudicatario, deberá regularizar esta situación previa a la firma del contrato.

ARTÍCULO 14 - IMPEDIMENTOS PARA SER OFERENTES

14.1 Impedimentos

No podrán concurrir como oferentes a la presente licitación quienes que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

1. Los inhabilitados por condena judicial.
2. Los agentes y funcionarios de la Municipalidad, la Provincia o del Estado, y las firmas integradas total o parcialmente por los mismos, incluso hasta dos (2) años después de haber cesado en sus funciones.
3. Los quebrados o concursados, mientras no obtengan su rehabilitación y los que tuvieren concurso de acreedores aún con convenio homologado pendiente de ejecución, mientras no obtengan su rehabilitación.
4. Los que se encontraren suspendidos o inhabilitados en el Padrón de Agentes de Cobro de la Municipalidad o como proveedor de la Provincia de Santa Fe.
5. Los condenados por delitos dolosos, por un lapso igual al doble de la condena.
6. Las personas humanas, sociedades y/o empresas que hubieren sido sancionadas con caducidad de concesiones o permisos por incumplimientos

contractuales en la prestación del servicio, en el ámbito nacional, provincial o municipal, en los cinco (5) años precedentes al llamado a licitación.

7. Las sociedades cuyos integrantes estén comprendidos en las causales mencionadas anteriormente, salvo en caso de sociedades anónimas, en que se hará extensivo sólo a los miembros del directorio.

14.2 Sanciones

Cuando se constatare que el oferente estuviere alcanzado por alguna/s de las prohibiciones establecidas en este artículo, se aplicarán las siguientes sanciones:

1. El rechazo de su presentación con la pérdida de la garantía de mantenimiento de oferta.
2. La anulación de la adjudicación con pérdida de la garantía de oferta, cuando el impedimento se advierta después de notificada la adjudicación.
3. La resolución del contrato, con pérdida de la garantía de ejecución, cuando el impedimento se advierta después de firmado el contrato.

ARTÍCULO 15 - CAPACIDADES Y REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS A LOS OFERENTES

Los oferentes deberán acreditar las capacidades y requisitos mínimos jurídicos, técnicos y económicos-financieros que se detallan:

15.1 Capacidad jurídica

Los oferentes deberán reunir capacidad jurídica la que será determinada teniendo en cuenta toda la documentación solicitada, como el objeto de los contratos constitutivos, los estatutos sociales y demás documentación prevista en este pliego.

15.2 Capacidad económica

A los efectos de evaluar la situación económica y financiera de los oferentes, la Comisión Evaluadora tomará en consideración los indicadores de liquidez corriente (total activo corriente/total pasivo corriente), Patrimonio Neto y solvencia (total activo/total pasivo), así como otras ratios que considere necesario aplicar.

En caso de tratarse de unión transitoria o consorcio de cooperación, el patrimonio a considerar se obtendrá de la sumatoria del patrimonio neto de cada integrante según su participación. En cuanto a los índices de liquidez corriente y solvencia serán evaluados y considerados individualmente para cada integrante.

El patrimonio y los indicadores resultarán del último estado contable, cuando se trate de persona jurídica, o del cuadro de situación patrimonial económica y financiera en

caso de tratarse de persona humana, ambos debidamente firmados por contador público y certificado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.

15.3 Experiencia

El oferente deberá acreditar antecedentes de participación activa en la explotación de emprendimientos comerciales, gastronómicos, artísticos de primer nivel (nacional e internacional) y de ferias y eventos, según el artículo 31 del presente Pliego.

En el caso de persona jurídica, unión transitoria o consorcio, como mínimo uno de los integrantes deberá cumplir con el requisito exigido.

15.4 Financiación de la obra

El oferente deberá describir claramente y justificar la manera en que financiará el monto total de las obras a ejecutar según el presupuesto estimado de inversiones solicitado en el artículo 18.3.3.

15.5 Capacidad técnica para ejecutar la obra

El oferente deberá acreditar la participación en el anteproyecto técnico y proyecto ejecutivo de al menos un profesional matriculado con incumbencia para esta tarea, ya sea como integrante del oferente o contratado por el mismo, y habilitado por el Colegio respectivo. El o los profesionales actuantes deberán contar con antecedentes demostrables en obras de similares características.

15.6 Empresa constructora

En el anteproyecto técnico el oferente deberá suministrar al Ente Administrador la información de la empresa constructora (si ésta fuera una persona humana o jurídica distinta del oferente) que tomará a su cargo la ejecución de las obras, presentando los antecedentes de la misma. En todos los casos, la empresa constructora deberá designar un representante técnico, el cual asumirá la conducción técnica de los trabajos.

El concesionario podrá cambiar de empresa constructora durante la ejecución de las obras, justificando dicho cambio y proponiendo una nueva empresa, a satisfacción de la Secretaría de Planeamiento, quien efectuará la evaluación de la misma.

El Ente Administrador tendrá amplias facultades para aceptar o no a la Empresa Constructora propuesta, pudiendo solicitarle al oferente que presente otra firma que cumpla los requisitos que considere o disponga.

ARTÍCULO 16 - MANTENIMIENTO DE OFERTA. MONTO Y FORMAS DE LA GARANTÍA DE OFERTA.

La garantía de mantenimiento de oferta se constituirá por el plazo de 120 (ciento veinte) días corridos contados a partir de la apertura de la licitación, vencido el cual se considerará prorrogada automáticamente si no media comunicación por escrito y en forma fehaciente dirigida a la autoridad convocante, comunicando el retiro de la oferta.

Los oferentes deberán presentar una garantía de mantenimiento de oferta equivalente al 1% de la suma de cánones base (suma de cánones por plazo de concesión).

Se podrá constituir en alguna de las siguientes formas:

1. Depósito en pesos que deberá efectuarse en las cajas dependientes del Banco Municipal de Rosario, previo paso por las oficinas de Finanzas de los Centros Municipales de Distritos.
2. Póliza de seguro de caución, emitida por una compañía reconocida por la Superintendencia de Seguros de la Nación a satisfacción del Ente Administrador. La aseguradora deberá fijar domicilio legal en la ciudad de Rosario, constituirse en fiadora solidaria, lisa, llana y principal pagadora renunciando al beneficio de excusión y división y someterse a la justicia ordinaria de la ciudad de Rosario; con firma certificada. En caso de pólizas digitales, se deberá remitir por correo electrónico en formato PDF a XXXXXXXXXX el archivo original enviado por la Aseguradora a fin de verificar la firma digital inserta en la misma.
3. Fianza otorgada por institución bancaria u otra entidad financiera sujeta al control del Banco Central de la República Argentina a satisfacción del Departamento Ejecutivo. La institución o entidad se constituirá en fiador liso y llano pagador con renuncia al beneficio de división y excusión y en los términos del artículo 1591 del Código Civil y Comercial, como así también a la interpelación previa; deberá constituir domicilio en la ciudad de Rosario y someterse a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de Rosario.

ARTÍCULO 17 - PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS

La oferta deberá ser presentada en un sobre único cerrado sin ninguna inscripción que identifique al oferente. Deberá estar firmado por el oferente en reverso efectuando un cruce entre la solapa de cierre y el cuerpo del sobre y deberá contener la siguiente leyenda:

“Licitación pública nacional e internacional para la concesión del ex predio de La Rural ubicado en el Parque Independencia. Ciudad de Rosario. Provincia de Santa Fe. República Argentina”

Fecha de apertura:/...../.....

Lugar, fecha y hora de recepción:

La presentación de la propuesta contendrá la siguiente documentación:

- Antecedentes y documentación legal (según artículo 18.1 del pliego)
- Propuesta comercial (según artículo 18.2 del pliego)
- Anteproyecto técnico (artículo 18.3 del pliego)
- Propuesta económica (artículo 18.4 del pliego)

La propuesta deberá estar firmada en todas sus hojas por quien tenga poder para representar al oferente, foliada y en caso de poseer enmiendas y/o raspaduras, las mismas deberán estar debidamente salvadas al pie de la hoja.

Se deberá presentar además una copia completa de la oferta en formato digital.

Dicha copia digital deberá ser entregada en un pen drive en uno o más archivos en formato PDF, y firmada digitalmente por el oferente. Asimismo, podrá sustituirse la firma digital del oferente, mediante certificación de Escribano Público, por la cual se certifica que el documento digital obrante en el pen drive es copia fiel de la presentación efectuada en soporte papel.

ARTÍCULO 18 - CONTENIDO DE LA PROPUESTA

18.1 Antecedentes y documentación legal a presentar en el sobre único por cada uno de los postulantes a calificar

18.1.1 Documentación general

1. Nombre y/o razón social de la persona humana o jurídica.
2. Número de teléfono de contacto.
3. E-mail.
4. Domicilio real del oferente y domicilio legal en la ciudad de Rosario.
5. CUIT. Constancia de inscripción ante ARCA.
6. Firma y aclaración de firma de quién rubrica la propuesta, presentando poder legalizado o de representación de quien firma.
7. Garantía de oferta en alguna de las formas admitidas.
8. Informes bancarios.
9. Referencias comerciales.
10. Notas de proveedores que incluyan duración y calidad de cliente con membrete y firma original o cualquier documentación probatoria que demuestre experiencia en el desarrollo de la explotación.
11. Descripción detallada de la actividad principal y accesorias, antigüedad de las mismas y antecedentes de otras actividades desarrolladas en el pasado en carácter de declaración jurada.
12. Formulario completo del origen de los fondos a invertir (Anexo I)

13. Declaración Jurada de conocimiento de pliegos y normativa (Anexo II)

18.1.2 Documentación de personas humanas

Las personas humanas deberán aportar los siguientes datos personales y documentación:

1. Fotocopia DNI, indicar nacionalidad, estado civil y profesión u oficio.
2. Constancia de no estar comprendido en procesos de quiebra o concurso, expedida por el Registro de Procesos Universales perteneciente al Poder Judicial con jurisdicción donde se encuentra fijado el domicilio legal del oferente.
3. Certificado de libre inhabilitación expedido por el Registro General del domicilio de cada postulante.
4. Certificado de antecedentes penales expedido por el Registro Nacional de Reincidencias dependiente del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación.
5. Constancia del Registro de Deudores Morosos por cuota alimentaria.
6. Cuadro de su situación patrimonial, económica y financiera, que muestre detalladamente la situación del activo y pasivo corriente y no corriente y patrimonio neto, debidamente firmado por contador público y certificado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas. Los estados de situación patrimonial, económica y financiera deberán referirse a una fecha no mayor de sesenta (60) días anteriores a la apertura de ofertas.
7. Manifestación de ingresos mensuales netos de los últimos doce (12) meses anteriores a la presentación, derivado de las actividades que desarrolla, certificada por Contador Público con firma homologada por el Consejo Profesional respectivo. y la manifestación de ingresos deberán referirse a una fecha no mayor de sesenta (60) días anteriores a la apertura de ofertas.

18.1.3 Documentación sociedades

Las sociedades deberán adjuntar la siguiente documentación:

1. Copia autenticada de estatuto o contrato social con sus correspondientes ampliaciones y modificaciones y/o constancias de inscripción en la Inspección de Personas Jurídicas o en el Registro Público de Comercio según corresponda.
2. Acta de directorio u otro similar de donde surja la decisión social de presentarse a la licitación.
3. Domicilio especial en la ciudad de Rosario y número de teléfono.
4. Estados contables (memoria, situación patrimonial, cuadro de resultados, evolución del patrimonio neto, cuadros anexos y notas respectivas) de los últimos tres ejercicios anuales, o los que correspondan desde su constitución, certificado por contador público y legalizado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.

5. Estados contables (memoria, situación patrimonial, cuadro de resultados, evolución del patrimonio neto, cuadros anexos y notas respectivas) desde el cierre del último ejercicio y hasta treinta (30) días antes de la fecha de apertura de la licitación, si entre el cierre del último Balance y la fecha de apertura ha transcurrido un plazo superior a seis (6) meses, certificado por contador público y legalizado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.
6. Constancia de no estar comprendido en procesos de quiebra o concurso, expedida por el Registro de Procesos Universales perteneciente al Poder Judicial con jurisdicción donde se encuentra fijado el domicilio legal del oferente.
7. Certificado de libre inhibición de la persona jurídica y de los socios expedido por el Registro General. En caso de sociedades anónimas el certificado se exige para la persona jurídica y para los que tengan poder de representación.
8. Constancia de Registro de Deudores Morosos por cuota alimentaria. Deberá ser cumplimentado por la totalidad de los directivos.
9. Certificado de antecedentes penales expedido por el Registro Nacional de Reincidencias dependiente del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación de cada uno de los socios en casos de sociedad de responsabilidad limitada y de los que tengan poder de representación tanto en casos de sociedad anónima.
10. Informe de sociedad y subsistencia emitido por el Registro Público de Comercio.

Las propuestas deberán ser firmadas por un representante autorizado, indicando el cargo que ocupa en la sociedad, acompañando el poder que acredite la personería invocada y la facultad de presentar la propuesta.

18.1.4 Documentación consorcios de cooperación y uniones transitorias

En caso que los oferentes opten por comprometerse a constituir un consorcio de cooperación o unión transitoria entre personas jurídicas y/o humanas para la explotación de la concesión, de acuerdo a las disposiciones del Código Civil y Comercial y concordantes, deben presentar la siguiente documentación:

1. Compromiso irrevocable de constitución en caso de adjudicación, con firmas certificadas por escribano público u oficina de certificaciones del Poder Judicial.
2. Documentación legal de cada uno de los integrantes, según artículos 18.1.1 a 18.1.3 del presente pliego.
3. Modelo de contrato constitutivo con todas las cláusulas requeridas por la normativa vigente.

Los modelos de contratos constitutivos serán sometidos a previa verificación y aprobación por el Ente Administrador

En caso de resultar adjudicatario, deberá inscribirse en el organismo correspondiente previo a la suscripción del contrato de concesión.

18.2 Propuesta comercial

El oferente deberá presentar su propuesta comercial debiendo manifestar detalladamente la visión estratégica del negocio a emprender, las actividades y los rubros a explotar, los servicios ofrecidos y su modalidad de prestación, cuadro tarifario a aplicar, los horarios previstos de funcionamiento, estructura organizativa, organigrama, cantidad de puestos de trabajo a emplear, y toda otra información que estime pertinente incluir de forma tal que resulte claro para la Comisión Evaluadora cual es la perspectiva acerca de la futura función del inmueble y las actividades que se desarrollarán en el mismo.

18.3 Anteproyecto técnico

Los oferentes deberán presentar un anteproyecto técnico inicial para ser evaluado y calificado por la Comisión Evaluadora. Deberá incluir como mínimo lo siguiente:

1. Planos de propuesta general: plantas, cortes, vistas, etc. (escala 1:1000/1:500/1:200/1:100). Los criterios generales en cuanto a diseño y materialización, deberán ajustarse a los lineamientos y planos de referencia suministrados por la el Ente Administrador como parte constitutiva del presente pliego. Deberán presentarse además paneles livianos de 1,00m por 0,70m posición horizontal, conteniendo geometales e imágenes en tres dimensiones color. Una vez concluida la evaluación, los paneles serán devueltos al oferente.
2. Maqueta del conjunto (escala conveniente) y/o imágenes en paneles de 1,00m por 0,70m, posición horizontal.
3. Cómputo y presupuesto estimado de las inversiones a realizar por etapas. Calendario de inversiones.
4. Plazo de obra y cronograma de tareas.
5. Designación de los profesionales responsables del Proyecto Ejecutivo, quienes deberán tener título habilitante, estar inscriptos en el Colegio Profesional correspondiente y contar con antecedentes profesionales en obras similares, todo debidamente documentado y presentarse la expresa conformidad de los mismos.
6. Antecedentes de la/s Empresas constructoras intervinientes (si fuera una persona jurídica distinta al Oferente), quien deberá demostrar fehacientemente su experiencia y capacidad técnica en obras de
7. características y envergadura similares.
8. Plan de Gestión Ambiental de obra según Artículo 05 PAUTAS AMBIENTALES del Pliego de Especificaciones Técnicas.
9. Planilla de terminación de locales

10. Anteproyecto y criterios de instalaciones sanitarias, eléctricas, gas e incendio, climatización, audio, video, aislaciones acústicas y confort acústico según corresponda.
11. Anteproyecto de drenajes.
12. Anteproyecto de iluminación del sector cubierto y descubierto.
13. Anteproyecto de señalización general.
14. Plan de desarrollo y mejoras: Cada oferente detallará los objetivos de cada una de las obras propuestas y/o adquisiciones de equipamiento que prevé realizar a lo largo del período de concesión. A fin de su interpretación, presentará una memoria descriptiva, planos esquemáticos y/o especificaciones adicionales.

18.4 Propuesta económica

Se deberá manifestar en hojas separadas, en forma clara y detallada:

1. Nombre y apellido o razón social del oferente.
2. Cantidad de unidades de medidas ofrecidas.
3. Resultado, expresado en pesos, de la fórmula establecida en el artículo 3, y su desarrollo con los montos asignados a cada componente de la fórmula.
4. Se deberá adjuntar un estado de resultados proyectados y flujo de fondos proyectados que reflejen en forma detallada, por rubros y a lo largo de toda la concesión, la viabilidad económica-financiera de su propuesta, conforme a los siguientes criterios:
 - Ingresos: se detallarán los ingresos estimados, analizando su procedencia y discriminados por rubros.
 - Egresos: se detallarán los egresos estimados, analizando su procedencia y discriminados por rubros.

Se deberán calcular los siguientes indicadores: valor actual neto (VAN), tasa interna de retorno (TIR) y período de recupero.

Los mismos deberán ser preparados y firmados por profesionales en Ciencias Económicas.

18.5 Documentación que justifica la forma de financiar la obra

El oferente deberá describir en forma clara la manera en que financiará el monto total de las obras a ejecutar según su presupuesto estimado de inversiones, justificándolo con la siguiente documentación u otra que ponga a consideración de la Comisión Evaluadora:

1. Carta compromiso de financiación debidamente firmada otorgada por entidades bancarias y/o financieras de la República Argentina.
2. Carta compromiso por parte de la empresa constructora debidamente firmada.
3. Contratos de préstamos debidamente firmados.

4. Indicación del o los rubros y montos del Activo Corriente que, según último balance serán destinados a la financiación de la obra

ARTÍCULO 19 - ACLARACIÓN DE OFERTAS

A fin de facilitar el examen, evaluación y comparación de ofertas, el Ente Administrador podrá solicitar a los oferentes que aclaren su oferta. La solicitud de aclaración y la respuesta correspondiente se harán por escrito y no se pedirá, ofrecerá ni permitirá cambios en los aspectos sustanciales de la oferta.

ARTÍCULO 20 - FALSEAMIENTO DE DATOS

El oferente responde por la seriedad de la propuesta, la fidelidad de los datos y referencias consignadas en la misma y en la autenticidad de la documentación acompañada. El falseamiento de datos determinará la inmediata exclusión del oferente, con pérdidas de las garantías constituidas. Si la falsedad fuera advertida con posterioridad a la adjudicación o contratación, será causal para dejar sin efecto la misma o rescindir el contrato por causa imputable al contratista, según corresponda con pérdida de la garantía constituida y sin perjuicio de las demás responsabilidades civiles y penales que derivaran del hecho.

CAPÍTULO 3

DEL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN, ADJUDICACIÓN Y CONTRATACIÓN.

ARTÍCULO 21 - RECEPCIÓN DE OFERTAS

Las propuestas se recibirán en XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Rosario hasta las 10 horas del día fijado para la apertura, donde se otorgará constancia de su recepción. Las propuestas recibidas se enumerarán correlativamente en su recepción.

No se tomarán en cuenta las propuestas recibidas con posterioridad al día y hora fijados en el presente pliego para la apertura de la licitación.

ARTÍCULO 22 - MANTENIMIENTO DE LA OFERTA

El oferente deberá mantener su oferta durante el plazo y en las condiciones establecidas en el artículo 16. Si retirase su oferta antes del vencimiento del plazo establecido perderá la misma.

El adjudicatario deberá mantener su oferta hasta la fecha de firma del contrato de concesión.

ARTÍCULO 23 - ACTO DE APERTURA

Las propuestas serán abiertas en el día y horario fijados para la apertura, en acto público en XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con intervención del Ente Administrador y en presencia de los interesados que concurran. Si el día señalado para la apertura fuera inhábil para la administración municipal el acto se cumplirá el primer día hábil siguiente en el mismo lugar y hora previstos.

Se anunciará la cantidad de propuestas recibidas y el contenido de ellas. A continuación, se procederá a la apertura de los sobres en el orden de su recepción.

El Ente Administrador se reserva la facultad de postergar el acto licitatorio según su exclusivo derecho, notificando tal contingencia en la web.

ARTÍCULO 24 - ACTA DE LICITACIÓN

De todo lo ocurrido en el acto de apertura, se labrará un acta que será suscrita por los representantes del Ente Administrador y por los que quisieran hacerlo y que contendrá lo siguiente:

1. Identificación del trámite licitatorio.
2. Día y hora de comienzo del acto.
3. Nombre de los oferentes.
4. Cantidad de folios que componen cada presentación.
5. Cumplimiento con la garantía de oferta.
6. Presentación de la propuesta comercial.
7. Presentación del correspondiente anteproyecto técnico.
8. Presentación de la propuesta económica (canon ofrecido).

ARTÍCULO 25 - OMISIÓN DE LOS RECAUDOS EN LA PRESENTACIÓN

Será causal de rechazo de la propuesta la falta de constitución de la garantía de oferta, salvo que existiese con fecha y hora anterior al vencimiento del plazo de presentación de la oferta, así como la no presentación de la propuesta comercial, el anteproyecto técnico o la oferta económica.

En el caso que faltare algún comprobante o certificado de la documentación exigida y/o recaudo que no modifique la oferta, la Comisión Evaluadora, podrá establecer un plazo a contar desde el momento de recibida la notificación respectiva, para completar dicha documentación, bajo apercibimiento de desestimación de la oferta.

ARTÍCULO 26 - IMPUGNACIONES

Los oferentes, tendrán derecho a tomar vistas de lo actuado en los actos licitatorios que hubieran formulado propuestas, durante el día siguiente hábil al de la apertura de la licitación, concurriendo para tal fin a la dependencia municipal de

origen dónde se hubiere realizado el acto, pudiendo dentro de los dos (2) días hábiles siguientes al vencimiento del término anterior, presentar las impugnaciones que estimaren procedentes.

Las impugnaciones deberán ser presentadas separadamente, cada una de ellas por escrito, exponiendo las razones de hecho y derecho en que se fundan.

Las impugnaciones a las propuestas de terceros o a los actos licitatorios no fundadas o aquellas insignificantes o carentes de importancia que a juicio del Ente Administrador hayan tenido el propósito de entorpecer el trámite de adjudicación, harán pasible a quién las haya formulado de la pérdida de su garantía de oferta, sin perjuicio de disponer su suspensión por hasta doce (12) meses en el Padrón de Agentes de Cobro y en el Registro de Licitadores de Obras Públicas.

ARTÍCULO 27 - SELLADO PARA IMPUGNACIONES

El sellado para poder realizar impugnaciones asciende a la suma de pesos xxxxxxxxxxxxxx (\$ XXXXXXXX) y deberá ser abonado por cada una de las propuestas que se impugne, a través de los canales habilitados al efecto.

ARTÍCULO 28 - DE LA COMISIÓN EVALUADORA

La Comisión Evaluadora de las ofertas presentadas en la presente licitación estará integrada por los representantes de la Provincia de Santa Fe y de la Municipalidad de Rosario, y tendrá a su cargo lo siguiente:

1. Evaluar y calificar las ofertas presentadas.
2. Solicitar aclaraciones, documentación o informes a los oferentes sobre aspectos dudosos respecto a los datos presentados.
3. Recabar informes a organismos, instituciones, o cualquier otro tipo de entidad respecto a la actuación, actividades, y cualquier otra información de los oferentes.
4. Solicitar dictamen sobre las impugnaciones.
5. Elaborar el orden de mérito resultante.
6. Seleccionar la oferta más conveniente.
7. Emitir el Informe fundado aconsejando al Ente Administrador la pre-adjudicación.

ARTÍCULO 29 - EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

En la evaluación de la documentación legal y antecedentes, la Comisión Evaluadora examinará la documentación presentada por los oferentes para comprobar si están completas, si se han suministrado las garantías requeridas, si los documentos han sido debidamente firmados y si el oferente está calificado para cumplir el contrato en forma satisfactoria. Para esta determinación se evaluarán los antecedentes legales e institucionales y la capacidad patrimonial y

económico-financiera del oferente sobre la base de los documentos que constituyen su presentación, e información adicional que releve la Comisión.

ARTÍCULO 30 – PUNTUACIÓN DE LAS OFERTAS

La Comisión Evaluadora, asignará un puntaje a cada uno de los ítems de las ofertas presentadas, en función de los parámetros que se establecen en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 31 – ANÁLISIS DE LA EXPERIENCIA

Se evaluarán los antecedentes de participación activa en la explotación de emprendimientos comerciales, gastronómicos, artísticos de primer nivel (nacional e internacional), y de ferias y eventos según lo especificado en el artículo 15.3 del presente Pliego.

La Comisión Evaluadora, podrá tomar en consideración experiencias y antecedentes de personas humanas o jurídicas que mediante contratos se vinculen con el oferente y en base a los antecedentes presentados, establecerá una calificación por este concepto, fijándose un puntaje que tendrá una asignación máxima de 100 puntos.

ARTÍCULO 32 – ANÁLISIS DE LA PROPUESTA COMERCIAL, ANTEPROYECTO TÉCNICO Y PROPUESTA ECONÓMICA

Cuando del análisis de los antecedentes y documentación legal surja que el oferente se encuentra en condiciones de haber calificado, se procederá a examinar su propuesta comercial, anteproyecto técnico y propuesta económica.

32.1 Análisis de la propuesta comercial

Se evaluarán las variables propuestas en el punto 18.2 en función de la coherencia y consistencia de las mismas.

La Comisión Evaluadora a su exclusivo juicio y criterio, establecerá una calificación por este concepto, con una asignación máxima de 100 puntos.

32.2 Análisis del anteproyecto técnico

En esta etapa se realizará la valoración de los siguientes aspectos, estableciendo puntajes con una asignación máxima de 100 puntos:

A) Calidad del diseño arquitectónico de la obra

Los Anteproyectos Técnicos que acompañen cada una de las ofertas serán valorados a exclusivo juicio y criterio de la Comisión Evaluadora en función de los siguientes factores:

1. Integración urbanística de la propuesta de conjunto con el parque
2. Propuesta edilicia
3. Propuesta paisajística
4. Distribución funcional y capacidad operativa
5. Expresión formal y materialización de los edificios
6. Rigurosidad técnico-constructiva
7. Resolución de las cubiertas y su imagen
8. Propuesta de hitos específicos

Se evaluarán las soluciones técnicas propuestas teniendo en cuenta la forma en que se ajusten a todos los requisitos establecidos en el Pliego de Bases y Condiciones Generales, de Especificaciones Técnicas y en los planos que se adjuntan.

B) Antecedentes de los profesionales responsables del Anteproyecto Técnico y de la Empresa Constructora

La Comisión Evaluadora juzgará los antecedentes de los profesionales responsables del Anteproyecto Técnico y de las empresas constructoras propuestas.

32.3 Análisis de la propuesta económica

En función de la documentación requerida en el artículo 18.4 se realizará una evaluación de los siguientes aspectos:

1. La consistencia y coherencia entre la oferta técnica y la correspondiente oferta comercial y económica.
2. La viabilidad financiera de la propuesta y la capacidad del futuro concesionario para pagar al Ente Administrador el canon ofertado.

El Ente Administrador, a su exclusivo juicio, podrá rechazar aquellas propuestas en las que considere que no superan los análisis de consistencias fijados en el presente artículo, especialmente aquellas que sobrevalorando los ingresos o subvaluando los egresos e inversiones del proyecto genere un alto canon que, a juicio del Ente Administrador, no pueda ser cumplimentado en el futuro, o exista una fuerte presunción de que ello ocurra.

ARTÍCULO 33 - CONDICIONES PARA CALIFICAR

Para que una propuesta sea calificada deberá:

1. Cumplir satisfactoriamente con los requisitos legales y de capacidad económica establecidos en el presente pliego.
2. Demostrar que en base a la documentación contable, económica y financiera presentada, el oferente cuenta con la solvencia necesaria para dar cumplimiento al contrato.
3. Que el oferente no haya incurrido en alguna de las situaciones mencionadas en el artículo 14.
4. Que la propuesta no quede incurso en alguna de las causales de descalificación detalladas en el artículo 34 de la presente sección.
5. Que la oferta económica sea consistente, coherente y viable.

ARTÍCULO 34 - DESCALIFICACION Y SANCIONES

Serán descalificados los oferentes que incurran en alguna de las causales que se detallan a continuación:

1. Que el mismo oferente participe en dos propuestas distintas.
2. Que exista prueba de acuerdo tácito entre dos o más licitantes.

Los oferentes que resulten descalificados perderán el depósito de garantía y podrán ser suspendidos del Padrón de Agentes de Cobro de la Municipalidad.

ARTÍCULO 35 - CRITERIO DE ADJUDICACIÓN

A efectos de proceder a la adjudicación se respetará la metodología que se describe a continuación:

1. La fórmula de adjudicación se aplicará a todas las ofertas que hayan calificado según lo previsto en el artículo 33.
2. Cálculo de la fórmula de adjudicación (FA):
$$FA = [0.30 \times (\text{puntaje por experiencia según art. 31}) + [0.20 \times (\text{puntaje por propuesta comercial según art. 32.1}) + [0.30 \times (\text{puntaje obtenido en anteproyecto técnico según art. 32.2}) + [0.20 \times (\text{canon ofrecido} / \text{mayor canon ofrecido}) \times 100]$$
3. Todos los coeficientes componentes de la fórmula y el resultado de la misma, se calcularán con dos (2) cifras decimales.
4. Se establecerá en base al resultado de la fórmula de adjudicación (FA) un orden de prelación.
5. La adjudicación se realizará al oferente que obtenga el mayor valor de la fórmula de adjudicación.
6. La existencia de una única oferta no será impedimento para la adjudicación de la concesión.

ARTÍCULO 36 - IGUALDAD DE LAS OFERTAS

Si entre las ofertas admisibles se verificara, tras la aplicación de la metodología indicada en el artículo anterior, igualdad de ofertas, se llamará exclusivamente a esos proponentes a mejorar su propuesta según los términos y procedimientos establecidos en el artículo 74 de la Ordenanza de Contabilidad, fijándose día y hora al efecto.

ARTÍCULO 37 - INFORME FINAL DE LA COMISION EVALUADORA

Cumplidos los trámites administrativos que correspondan posteriores al acto de apertura de los sobres, la Comisión Evaluadora se expedirá sobre cuál es la oferta más conveniente para el interés público municipal.

ARTÍCULO 38 - DE LA ADJUDICACION

El Ente Administrador sobre la base del informe de la Comisión Evaluadora, el dictamen de la Dirección General de Asuntos Jurídicos, dictará el instrumento legal que apruebe el acto licitatorio y adjudicará la concesión al oferente cuya oferta se considere la más conveniente a los intereses del Ente Administrador. Asimismo, podrá si lo estima conveniente, rechazar todas las propuestas sin que genere derecho a reclamos de ninguna naturaleza a los interesados.

ARTÍCULO 39 - DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE OFERTA

Una vez resuelta la adjudicación o el rechazo de las propuestas, el Ente Administrador ordenará la devolución de las garantías a aquellos proponentes cuyas ofertas no hayan sido aceptadas, sin que tengan derecho a reclamar indemnización alguna por la no adjudicación.

La garantía de la oferta adjudicataria no será devuelta hasta su reemplazo por la garantía de ejecución de obra.

ARTÍCULO 40 - GARANTIA DE EJECUCIÓN DE OBRA

Una vez recibida la notificación de adjudicación, el adjudicatario constituirá a favor de del Ente Administrador, dentro de los cinco (5) días y previo a la firma del contrato, una garantía de ejecución de obra equivalente al cinco por ciento (5%) del presupuesto elaborado por el adjudicatario correspondientes a las obras determinadas en el anteproyecto técnico (cómputo y presupuesto de las inversiones a realizar estimadas). Podrá constituirse en alguna de las formas aceptadas para la garantía de mantenimiento de oferta.

ARTÍCULO 41 - GARANTIA DE EXPLOTACIÓN

Una vez concluidas las obras estipuladas, y labrada el acta de recepción provisoria, el concesionario deberá constituir garantía de explotación a favor del Ente Administrador en un plazo máximo de cinco (5) días corridos. Esta garantía consiste

en el depósito del cinco por ciento (5%) del monto adjudicado, a fin del resguardo del cumplimiento de las obligaciones emergentes del contrato (artículo 77 - Ordenanza de Contabilidad). Dicho monto resultará de sumar los cánones comprometidos por el período total de la concesión.

La misma podrá constituirse en alguna de las formas aceptadas para la garantía de oferta. La no presentación de ésta por el concesionario, impedirá la habilitación del comercio por parte de la Municipalidad resultando además causal de rescisión del contrato por culpa del adjudicatario.

El Ente Administrador podrá solicitar la adecuación de la garantía de explotación conforme a la dinámica y evolución del canon.

ARTÍCULO 42 - DEVOLUCIÓN DE LA GARANTIA DE EJECUCIÓN DE OBRA

Labrada el acta de recepción definitiva, El Ente Administrador procederá a la devolución de la garantía de ejecución de obra al concesionario.

ARTÍCULO 43 - FIRMA DEL CONTRATO

El contrato de concesión se firmará, previa presentación por el adjudicatario de la garantía de ejecución de la obra e inscripción en el Padrón de Agentes de Cobro. El mismo será redactado por el Ente Administrador

El adjudicatario deberá comparecer ante el Ente Administrador dentro del término de quince (15) días desde la fecha de la notificación de la adjudicación, para formalizar el contrato. Vencido el plazo previsto y no habiéndose firmado el contrato de concesión y previa intimación fehaciente, el Ente Administrador podrá dejar sin efecto la adjudicación. El adjudicatario que no firmó el contrato de concesión pierde la garantía constituida.

Cumplimentada la firma del contrato, se labrará el acta de toma de posesión por parte del Concesionario, donde constará la recepción del inmueble objeto del contrato en el estado en el que se encuentre.

ARTÍCULO 44 - SELLADO DEL CONTRATO

Una vez firmado el contrato, el adjudicatario procederá por su cuenta y cargo, a efectuar el sellado dispuesto en el Código Fiscal de la Provincia de Santa Fe. Asimismo, de corresponder se hará cargo de la proporción del sellado del Ente Administrador. Será además a su cargo toda otra erogación que origine la firma del contrato como asimismo los sellados y gastos que se originen en la transferencia de la obra al final del período de concesión.

CAPITULO 4

DE LA EJECUCION DEL CONTRATO

ARTÍCULO 45 - DOCUMENTOS DEL CONTRATO

Constituirán instrumentos reguladores de la relación contractual y en el orden de prelación que sigue:

1. El contrato.
2. Las circulares con y/o sin consulta emitidas por el Ente Administrador.
3. El pliego de especificaciones técnicas.
4. Pliego de bases y condiciones generales y particulares.
5. La propuesta adjudicada.
6. Planos de obra.
7. Anexos.
8. Las órdenes de servicio.
9. Las notas de Pedido.

Los procedimientos, en cuanto no estuviere previsto en estos pliegos, se regirán por las disposiciones generales vigentes en la Municipalidad.

ARTÍCULO 46 - TRANSFERENCIA DE LA CONCESIÓN

El concesionario podrá transferir la concesión previa autorización expresa del Ente Administrador. Este derecho podrá ser ejercido una vez obtenida la habilitación comercial.

El cesionario propuesto deberá cumplir con los requisitos previstos para ser oferente y ofrecer iguales y/o mayores garantías -según lo previsto en el artículo 82 de la Ordenanza de Contabilidad- que el concesionario cedente.

Autorizada la transferencia, se deberá abonar el derecho de transferencia de concesión previsto en el artículo 106 inciso b) de la Ordenanza General Impositiva, constituir la garantía de explotación proporcionalmente al tiempo restante de concesión, constituir los seguros previstos en el pliego y realizar la habilitación comercial a nombre del cesionario.

Lo estipulado en este artículo debe ser cumplido bajo pena de caducidad de la concesión, con pérdida del depósito en garantía y reservándose el Ente Administrador el derecho de accionar judicialmente por los perjuicios ocasionados.

ARTICULO 47 - PROYECTO EJECUTIVO

Luego de la adjudicación y antes de comenzar las obras, el adjudicatario deberá presentar el Proyecto Ejecutivo Definitivo en la Secretaría de Planeamiento,

previamente visado por los Colegios Profesionales de Rosario que correspondan, el que deberá incluir como mínimo la siguiente documentación:

1. Planos generales de proyecto (escala 1:100/1:50).
2. Plano específico con formato según Reglamento de Edificación para aportes profesionales y habilitaciones municipales.
3. Estudio de suelos.
4. Estructura resistente del edificio y obras de ingeniería, con memoria de cálculo.
5. Planos de detalles y generales de estructura.
6. Instalaciones sanitarias, eléctricas, telefonía, contra incendio, con memoria de cálculo.
7. Certificado de factibilidad de todos los servicios (agua, cloaca, energía).
8. Redes exteriores de infraestructura a incorporar.
9. Detalles constructivos de cada uno de los elementos que componen el proyecto, áreas cubiertas y descubiertas.
10. Pliego de Especificaciones Técnicas
11. Plan de Gestión Ambiental de Obra
12. Planilla de aberturas
13. Planilla de terminación de locales y espacios exteriores.
14. Plazo de obra y cronograma de tareas.
15. Cómputo y presupuesto de las inversiones a realizar. Calendario de Inversiones.

Una vez aprobada por la Secretaría de Planeamiento, esta documentación formará parte del Contrato celebrado entre el Concesionario y el Ente Administrador

ARTÍCULO 48 - EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

48.1 Plan de trabajos y proyecto definitivo. Plazo de obras

El concesionario podrá introducir modificaciones al plan de trabajos y proyecto durante la ejecución de la obra, previa conformidad y aprobación de la Dirección General de Diseño Urbano y a condición de que las mismas no extiendan el plazo de ejecución establecido en el artículo 2.2 con la salvedad de lo dispuesto más adelante para el caso de circunstancias extraordinarias graves.

48.2 Inicio de plazo de obras

La fecha del Acta de Replanteo será considerada como el día de iniciación del plazo de obra, obligándose el Ente Administrador a efectuar la entrega de los terrenos necesarios para la obra en la fecha citada, en carácter de tenencia. Los terrenos e inmuebles correspondientes al área de intervención deben encontrarse desocupados y libres de conflictos de jurisdicción o de otro tipo que impidan o dificulten la construcción.

En caso en que la iniciación de las obras no pueda realizarse en la fecha prevista por no haberse efectuado la cesión del terreno por culpa del Ente Administrador, por cada día de demora se prorrogarán por el mismo término y de pleno derecho los plazos previstos de ejecución de obra.

48.3 Desarrollo de los trabajos ejecutados

Los trabajos se desarrollarán de acuerdo con el plan y proyecto ejecutivo aprobado por la Secretaría de Planeamiento. El control en esta materia estará a cargo de la Dirección General de Diseño Urbano de la Secretaría de Planeamiento.

En la etapa constructiva se aplicarán las normas de este pliego de condiciones generales y el de especificaciones técnicas, y supletoriamente las normas del pliego de condiciones generales y especificaciones técnicas de la Secretaría de Obras Públicas.

48.4 Inspección de Obra

La inspección de las obras estará a cargo de la Dirección de Inspección de Obras de Arquitectura dependiente de la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Rosario. Esta Dirección comunicará por nota al concesionario cuales son las personas autorizadas para inspeccionar la obra en cualquier momento sin permiso previo, y cuáles están autorizadas para emitir órdenes escritas con carácter de inspección.

Toda correspondencia entre la el Ente Administrador y el concesionario se efectuará a través de la inspección mencionada en el párrafo precedente. La correspondencia oficial entre la inspección y el concesionario -durante todo el plazo de la concesión- se desarrollará a través de los libros de órdenes de servicio y de notas de pedidos del concesionario.

Estos libros permanecerán en obra y el director de obra del concesionario deberá notificarse de toda orden dentro de las veinticuatro (24) horas de su libramiento. Toda orden de servicio se entenderá dada dentro de lo estipulado en el contrato y queda obligado el concesionario a cumplirla de inmediato.

Cuando el concesionario considere que cualquier orden impartida no se ajusta a los términos del contrato, podrá al notificarse manifestar por escrito su disconformidad con la orden recibida, sin perjuicio de presentar dentro del término de veinticuatro (24) horas, ante la inspección y por intermedio del libro de notas de pedidos del concesionario, una reclamación clara, fundada en las razones que le asisten, por observar la orden recibida. La observación del concesionario opuesta a cualquier orden de servicio no lo exceptúa de la obligación de cumplirla si ella fuera mantenida.

El concesionario estará obligado a aceptar las modificaciones en los trabajos que le fueran ordenados por la inspección, siempre que esas órdenes le sean dadas por escrito y no alteren las bases del contrato.

48.5 Director de obra y responsable técnico

El Concesionario deberá designar obligatoriamente a un profesional habilitado en carácter de director de obra, el que tendrá a su cargo la verificación del proyecto en obra y el cumplimiento del plan de trabajo; estará debidamente autorizado y facultado para obligar y representar al concesionario en todo momento y circunstancia, incluyendo la recepción de las órdenes de servicio.

Un representante técnico de la empresa constructora deberá hallarse en los horarios en que se ejecutan las obras dedicado exclusivamente a la supervisión técnica de los trabajos, un representante técnico de la empresa constructora. El representante técnico tendrá a su cargo la conducción técnica de los trabajos y será responsable de la calidad técnica y su resultado.

Ambos profesionales deberán encontrarse debidamente matriculados en sus respectivos colegios profesionales, pudiendo ser reemplazados por el concesionario en cualquier circunstancia durante la ejecución de las obras.

En caso de renuncia o desplazamiento de alguno de los citados profesionales, los trabajos quedarán paralizados hasta tanto el concesionario designe su reemplazante en igualdad de condiciones al anterior.

Previo a la finalización de las obras, las intervenciones profesionales citadas devengarán los aportes establecidos por los correspondientes colegios profesionales.

48.6 Vigilancia, alumbrado y seguridad en las obras

El concesionario tomará todas las medidas necesarias para la seguridad y protección de bienes y personas. Proveerá y conservará todas las luces, protecciones, cercas, carteles y señales indicadoras y vigilancia cuando y donde fueran necesarios para la seguridad y conveniencia de personas y bienes.

Deberá acatar las instrucciones al respecto que reciba de Inspección, u orden de autoridad competente.

48.7 Servicios públicos

Quedará por cuenta y cargo del concesionario todas las actuaciones, costo y responsabilidad relativas a la provisión de servicios públicos para la construcción de la obra y explotación comercial.

48.8 Seguros

El concesionario deberá contratar los seguros que se especifican con una compañía de seguros autorizada por las leyes que sobre la materia rigen en el país.

Las pólizas de seguro a tomar por el concesionario deberán incluir, sin excepción, como coasegurado a la Municipalidad de Rosario, a la Provincia de Santa Fe y al Ente Administrador

Asimismo, las pólizas deberán contener un endoso por el cual la entidad aseguradora se compromete a no variar la vigencia y condiciones del seguro sin previa autorización del Ente Administrador. Previa a la contratación de los seguros, el concesionario expondrá al Ente Administrador una proforma de los mismos, reservándose esta el derecho de rechazar la compañía aseguradora propuesta por el concesionario.

El costo de todos los seguros exigidos en este pliego será a cargo del concesionario.

El concesionario entregará al Ente Administrador copias válidas de las pólizas establecidas para los seguros que aquí se especifican y recibo de pago de las mismas, por lo menos diez (10) días antes del comienzo de los riesgos a cubrir. También presentará constancia de pago y vigencia de las pólizas de seguros.

El Ente Administrador podrá solicitar modificaciones a las condiciones contractuales de las pólizas, las cuales deberán ser aceptadas por el concesionario y en el término de diez días corridos subsanadas.

Los contratos de seguros deberán mantenerse vigentes y actualizados durante todo el plazo de concesión.

48.8.1 Seguro de responsabilidad civil

Durante la construcción de las obras el concesionario asumirá la responsabilidad civil exclusiva de los perjuicios o daños que pueda ocasionar a personas o cosas ya sea por su propia acción u omisión o la de sus dependientes y/o equipos, contratistas y subcontratistas, etc., por lo que deberá contratar seguros de cobertura de responsabilidad civil por los montos máximos que prevé la legislación vigente por pérdidas, o daños o lesiones que pudieren sobrevenir a cualquier persona, o bienes de propiedad de terceros por la prestación de los servicios o de operaciones vinculadas a los mismos, de acuerdo a lo explicitado en el presente pliego.

48.8.2 Seguro riesgo de trabajo

El concesionario previo al inicio de obras, contratará pólizas de seguro por riesgos de trabajo que cubran a su personal y al de sus eventuales subcontratistas, locatarios, comodatarios y todos aquéllos que empleen personal en relación al objeto de la concesión.

48.8.3 Seguro de obras

El concesionario constituirá el seguro de todo riesgo de obra y construcción, con inclusión del período de puesta en marcha. Dicho seguro incluirá las eventuales instalaciones, equipos y construcciones preexistentes y colindantes con el lugar de las obras. Este seguro cubrirá la responsabilidad civil amplia, comprensiva y cruzada del Ente Administrador, del concesionario y de sus eventuales subcontratistas y/u otros por lesiones y/o muerte de terceras personas y daños a cosas de terceros.

El concesionario será responsable y serán a su cargo todas las reposiciones y/o reparaciones no cubiertas por los seguros, en el caso de comprobarse su dolo o culpa grave no cubierta por los seguros contratados, con las excepciones vistas más arriba.

ARTÍCULO 49 - EXTENSIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

El plazo de terminación de las obras podrá ser aumentado en caso de producirse hechos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente justificados y probados, conflictos gremiales de carácter general que graviten en forma directa sobre la ejecución de las obras o falta notoria, debidamente comprobada, de materiales o de transporte que no provengan de causas originadas por el concesionario.

El Ente Administrador no contemplará la posibilidad de ninguna prórroga del plazo de ejecución de las obras, si el concesionario no ha entregado a la misma, solicitud formal por escrito con detalle de las razones y aporte de pruebas por las cuales se considera con derecho a la misma, dentro de los quince (15) días corridos de producidas las circunstancias que, presuntivamente, dan derecho a la presentación de dicha solicitud.

En un plazo de quince (15) días el Ente Administrador contestará la petición realizando, previamente, las consultas técnicas o de cualquier otro tipo si lo estimare pertinente.

La resolución del Ente Administrador rechazando la petición del concesionario en el sentido de modificar los plazos contractuales o haciendo lugar a cualquier modificación al respecto será definitiva, inapelable e irrecurrible.

Durante la substanciación de la petición, el concesionario no podrá suspender los trabajos, el mantenimiento y/o la explotación según corresponda, bajo ningún concepto. Todo daño resultante de una acción de este tipo será a exclusivo cargo

del concesionario, lo que no excluye cualquier otro tipo de sanción de mayor gravedad que el Ente Administrador entienda corresponder.

ARTÍCULO 50 – RECEPCIÓN DE OBRAS Y HABILITACIÓN COMERCIAL

Cuando las obras se encuentren terminadas de acuerdo con el contrato, se verificará el estado de los trabajos, y si éstos fueran de recibo, se labrará el acta de recepción provisoria de las mismas.

Al tratarse de un proyecto integrado por distintos espacios y usos diversos, con plazos individuales de ejecución y explotación, cada una de las partes será motivo de habilitación, explotación y devolución de garantía de acuerdo con lo previsto en este Pliego de Bases y Condiciones Generales y Particulares, de Especificaciones Técnicas y lo que se establezca en el contrato.

El Concesionario deberá gestionar el certificado de habilitación de la explotación comercial según la normativa municipal vigente en un plazo máximo de quince (15) días corridos a partir de la fecha del acta de recepción provisoria, realizando el trámite correspondiente ante la Dirección General de Habilitación de Industrias, Comercios y Servicios de la Municipalidad de Rosario.

Si la obra presentara fallas importantes, a juicio exclusivo del Ente Administrador se considerará como no terminada, postergándose la habilitación hasta que todas las fallas estén corregidas. A este efecto se fijará un plazo para su corrección, vencido el cual se procederá a una nueva verificación del estado de los trabajos. Si en esta oportunidad, el Ente Administrador a su exclusivo juicio, resolviera que las obras están en condiciones de habilitarse, se fijará nueva fecha para la firma de la correspondiente acta. Si el concesionario no corrigiere las fallas en el plazo acordado, el Ente Administrador podrá hacerlo con su propio personal o con terceros, a cargo del concesionario. El plazo de concesión no se suspende ni interrumpe por esta causa.

El acta de recepción provisoria será firmada por el concesionario y su responsable técnico, por una parte y la Inspección o funcionario autorizado, el Ente Administrador. La ausencia del concesionario o su representante citados fehacientemente no obstará a la firma del acta, perdiendo aquél derecho a todo reclamo por los resultados de la recepción.

Los incumplimientos en la ejecución de las obras por culpa del concesionario habilitarán al Ente Administrador a disponer la ejecución parcial o total de la garantía de ejecución de obra.

Transcurrido el plazo de seis (6) meses desde la fecha del acta de recepción provisoria y habiendo el Ente Administrador constatado que las obras se encuentran en perfecto estado de conservación y funcionamiento, se labrará el acta de recepción definitiva.

ARTÍCULO 51 - EXPLOTACIÓN COMERCIAL

51.1 Prestación de los servicios

El concesionario se obliga a explotar el espacio concesionado, debiendo cumplir al respecto con todas las normas legales y disposiciones municipales aplicables a tales fines.

El concesionario podrá subalquilar algunas de las unidades de explotación del Complejo, a través de contratos con terceros o cualquier otro sistema previsto en la legislación vigente, con la expresa notificación al Ente Administrador, sin modificar el objeto establecido en el presente pliego, y manteniendo las garantías constituidas, y su absoluta responsabilidad frente al Ente Administrador y a terceros. El concesionario podrá subalquilar los espacios que considere, siempre y cuando los beneficiarios de dichos sub alquileres no se encuentren contenidos en el artículo 14.1 del presente.

El concesionario deberá garantizar el uso de los espacios para la realización de 3 (tres) eventos al año por parte de la Municipalidad y/o el Gobierno de la Provincia de Santa Fe. A tal efecto, el Ente Administrador comunicará al concesionario las fechas solicitadas con una antelación no menor de 60 días corridos.

El concesionario por sí o a través de contratos con terceros, cumplirá el servicio de mantenimiento que tendrá por fin asegurar la conservación del espacio físico cedido en concesión y sus instalaciones en perfectas condiciones de uso y la reconstrucción o reposición de cualquier parte o elemento de ellas que sufran daños.

El Ente Administrador, o quien éste designe, controlarán el cumplimiento de esta disposición, realizando inspecciones periódicas en el lugar.

El concesionario no podrá bajo ningún concepto, agregar nuevos elementos a las instalaciones originalmente aprobadas en esta licitación, salvo autorización expresa otorgada por el Ente Administrador.

El Ente Administrador podrá ordenar al concesionario el retiro de los nuevos elementos instalados sin autorización. Asimismo, podrá imponer una sanción de multa equivalente a 1 a 6 cánones ofertados contemplado en el art. 3 del presente pliego.

51.2 Obligaciones del concesionario

51.2.1 Mantenimiento de los edificios, mobiliarios y espacios de uso público

- Asegurar un perfecto estado de uso y de conservación durante todo el período de concesión
- Inalterabilidad de lo edificado (prohibición de construcciones agregadas), excepto los que permita la Ordenanza 10.742.
- Mantenimiento de la pintura de carpintería y paramentos, tanto interiores como exteriores, respetando siempre en el exterior los colores aprobados.
- El mantenimiento y buen funcionamiento de las instalaciones en particular sanitarias, eléctricas, náuticas y otras en general, tanto públicas como privadas.
- El mobiliario externo e interno dentro de la concesión deberá mantenerse en buen estado, debiendo reemplazarse cualquier elemento que presente defectos o riesgos para el usuario en general.
- Mantenimiento de los espacios exteriores concesionados, recolección de residuos, corte de césped y mantenimiento de las especies plantadas o a plantarse.
- Cualquier obra o tarea necesaria para garantizar las condiciones de calidad y funcionamiento del área de concesión.
- Normas que deberá respetar con relación al normal funcionamiento del edificio:
 1. Pautas y Exigencias para un Proyecto Arquitectónico de Inclusión. Municipalidad de Rosario.
 2. Cumplimiento para habilitación comercial de los distintos rubros. Dirección General de Habilitación de Industrias, Comercios y Servicios.

51.2.2 Funcionamiento y limpieza

1. El horario mínimo de funcionamiento del Complejo será de 8 a 24 hs. durante todos los días del año, inclusive feriados.
2. Los baños públicos deberán mantenerse limpios y en buenas condiciones de uso, dejando constancia de la limpieza en una planilla con la hora y firma del empleado que la realizó.
3. Los baños deberán permanecer siempre provistos de los elementos higiénicos correspondientes: papel, toallas, jabón líquido, etc.
4. Los baños públicos deberán permanecer abiertos en el horario de funcionamiento del Complejo y contar con la cartelería correspondiente.
5. En el baño destinado a ser utilizado por personas con discapacidad, se deberá incorporar cambiadores para bebés, pudiendo estos ser rebatibles.
6. El personal deberá presentarse con vestimenta acorde a la actividad.
7. El concesionario se obliga a mantener una buena calidad en los servicios prestados y a precios de mercado.
8. Se prohíbe la colocación de cualquier cartelería sobre los vidrios exteriores al sector.
9. El Concesionario administrará el derecho de admisión y permanencia.

51.2.3 Wi-fi público

El concesionario deberá ofrecer servicio de wi-fi para uso público.

51.2.4 Medios de pago

El concesionario deberá habilitar como medios de pago de los clientes tarjeta de débito y crédito a través de terminales electrónicas de ventas, (de acuerdo a lo dispuesto por el Decreto N° 39.423/13 del Concejo Municipal), billeteras virtuales y cualquier otro mecanismo que se cree en el futuro.

El concesionario deberá realizar la apertura de una cuenta corriente o caja de ahorro según corresponda en el Banco Municipal de Rosario, para toda la operatoria relacionada con la concesión.

51.2.5 Servicio de emergencia

El concesionario deberá contratar un servicio de emergencia que garantice la asistencia médica de emergencia en el área concesionada

51.2.6 Gestión de Residuos

Será obligación del concesionario realizar separación de residuos en origen, para lo cual se fijan las siguientes pautas mínimas:

1. La separación de residuos se hará en las siguientes categorías: a) papeles y cartones limpios (no contaminados por alimentos o líquidos), b) envases de vidrio, plástico, metal y telgopor; c) restos de alimentos y materiales no reciclables.
2. El concesionario deberá disponer de cestos y contenedores para la separación, uno por cada categoría. Su ubicación deberá estar contemplada en el proyecto propuesto por el particular.
3. El lugar de acopio tendrá una capacidad mínima como para alojar los residuos por el lapso de 72 horas, y deberá reunir condiciones tales de modo de no ocasionar molestias a los vecinos.
4. El retiro de los residuos quedará a cargo del concesionario, a través de los mecanismos que determine la Secretaría de Ambiente y Espacio Público de acuerdo a la normativa vigente.
5. En caso que se genere algún tipo de residuo no incluido en esta clasificación (residuos especiales, peligrosos o patológicos), se deberá consultar con la Secretaría de Ambiente y Espacio Público para obtener asesoramiento respecto a su disposición y tratamiento.

51.2.7 De los pagos y garantías

1. El concesionario deberá ingresar a través de las Cajas del Banco Municipal de Rosario, el importe del canon propuesto dentro de los 10

(diez) primeros días corridos de cada mes, por adelantado y en forma consecutiva. La falta de pago en el plazo fijado dará lugar a la aplicación de los intereses resarcitorios (por mora) dispuesto en el Código Tributario Municipal.

2. Están a cargo del concesionario todos los impuestos, derechos, tasas y contribuciones o gravámenes en general, de cualquier índole, presentes o futuros, ya sean nacionales, provinciales o municipales, que graven la actividad objeto de la concesión. El Ente Administrador podrá solicitar anualmente comprobantes de pago y/o libres de deuda para verificar su cumplimiento.
3. El concesionario estará obligado a continuar abonando el canon respectivo bajo las mismas cláusulas y condiciones vigentes al vencimiento de la concesión hasta tanto se efectivice la entrega del inmueble mediante el acta correspondiente,

El incumplimiento de estas obligaciones será plausible de sanciones estipuladas en el artículo 54.

51.2.8 Seguros

El concesionario sin perjuicio de la responsabilidad general que le cabe por la legislación común y las cláusulas pertinentes de este pliego, deberá contratar a partir del momento de la finalización de las obras, los seguros que se especifican respetando las condiciones generales detalladas en el artículo 48.8.

51.2.8.1 Seguro riesgo de trabajo

El concesionario previo al inicio del período de explotación, contratará pólizas de seguro que cubran a su personal y al de sus eventuales subcontratistas, locatarios, comodatarios y todos aquéllos que empleen personal en relación al objeto de la concesión.

51.2.8.2 Seguro de incendio y riesgos adicionales

El concesionario constituirá a favor del Ente Administrador un seguro de incendio y riesgos adicionales que abarquen la totalidad de las coberturas que brinda este tipo de seguros, sobre las áreas cedidas en concesión y el equipamiento.

51.2.8.3 Seguro de responsabilidad civil

El concesionario constituirá un seguro que cubra su responsabilidad civil comprensiva de toda actividad desarrollada durante la explotación, por usuarios y terceros y a los bienes de estos.

51.2.9 Otras obligaciones

El concesionario será responsable por el cumplimiento de todas las leyes nacionales, provinciales, y ordenanzas municipales.

Será también responsable por las costas y costos judiciales y cualquier otro gasto de esa naturaleza que irrogare su eventual incumplimiento u acto similar, así como de los gastos judiciales o extrajudiciales que ello provocará.

El concesionario se obliga a reembolsar al Ente Administrador cualquier suma de dinero que por cualquier concepto deba ésta abonar a personas humanas o jurídicas derivada de una condena judicial por daños y perjuicios causados como consecuencia directa o indirecta de la concesión; ya sea por personas o bienes del concesionario que se encuentren bajo su dirección o custodia, o dependencia o vinculados a él de cualquier forma. Es obligación del Ente Administrador notificar a la concesionaria dentro de las setenta y dos (72) horas de haber sido citado de comparendo, a fin de que pueda ejercer los derechos que crea convenientes.

51.3 Facultades de inspección

El Ente Administrador podrá solicitar inspecciones a las áreas competentes de la Municipalidad. más allá de las que ellos realicen, atendiendo de modo especial en el último período de la concesión el aspecto de conservación de la obra e instalaciones.

Si de una inspección al inmueble objeto de la concesión, surge que su estado de conservación es inferior al labrado en el acta de toma de posesión, siendo dicha deficiencia atribuible al concesionario, el Ente Administrador notificará fehacientemente al mismo de lo detectado, otorgándole plazo perentorio para que efectúe su reparación. En caso contrario, el Ente Administrador procederá a la aplicación de una multa según lo establecido en el artículo 54 del presente pliego.

CAPITULO 5

EXTINCIÓN Y SUSPENSIÓN DE LA CONCESIÓN. SANCIONES Y PROHIBICIONES

ARTÍCULO 52 - EXTINCIÓN Y SUSPENSIÓN DE LA CONCESIÓN

52.1 Causales de Extinción

52.1.1 Por vencimiento del plazo

La concesión se extinguirá cuando se cumpla el plazo por el que fue otorgada. Producida la extinción, las obras revertirán a la Municipalidad de Rosario sin cargo alguno.

Sin perjuicio de las inspecciones normales, tendientes a asegurar la perfecta conservación de las obras, el Ente Administrador, con un año de antelación a la fecha de extinción de la concesión, podrá exigir al concesionario la adopción de aquellas medidas que requiera la entrega de las instalaciones en condiciones de absoluta normalidad para la prestación del servicio a que están destinadas.

No podrá el concesionario retirar de las obras ningún elemento que forme parte de las mismas. No se encuentran en este caso las máquinas y equipos propiedad del concesionario, los cuales podrán ser retirados libremente.

La garantía de explotación no será devuelta al concesionario en tanto las instalaciones de las obras no alcancen el grado de mantenimiento normal exigido o en tanto no se repongan los bienes que deben completarlas. El Ente Administrador podrá aplicar la garantía a la reparación de los bienes deteriorados o a la adquisición de los indebidamente retirados, devolviendo la diferencia si la hubiere.

Antes del vencimiento del plazo de la concesión, el Ente Administrador y/o la Municipalidad de Rosario realizarán un relevamiento de las instalaciones y de los bienes que el concesionario no tenga derecho a retirar según lo establecido en el artículo 53 del presente pliego. El inventario se realizará con intervención del concesionario finalizado y de corresponder, se formularán los cargos por deficiencias visibles en el estado de mantenimiento de las obras e instalaciones y/o por falta de elementos.

A la fecha de vencimiento de la concesión, y una vez constatada la óptima condición del inmueble e instalaciones y habiendo presentado los certificados de desratización y desinfección se labrará el acta de recepción, que deberá ser suscripta por el concesionario y los funcionarios municipales intervinientes.

En cualquier caso, de extinción de la concesión, todas las mejoras e instalaciones pasarán a la Municipalidad de pleno derecho, sin compensación alguna.

52.1.2 Por incumplimiento de las obligaciones del concesionario

La falta indistinta de cumplimiento de algún artículo de los Pliegos de Bases y Condiciones Generales y Particulares y de Especificaciones Técnicas hará pasible al concesionario de la pérdida parcial o total del depósito en garantía de ejecución de las obras y/o garantía de explotación, importe que ingresará a las Cajas del Banco Municipal de Rosario, llegando incluso a la rescisión del contrato de concesión, y quedando facultado el Ente Administrador a iniciar acciones judiciales por los perjuicios ocasionados. En el caso de que el Ente Administrador afecte el depósito en garantía, el concesionario queda obligado a reponer dicho importe dentro de los quince (15) días de su afectación.

Tanto durante la construcción como durante la explotación de las obras, por decisión unilateral del Ente Administrador, procederá la declaración de resolución de contrato por incumplimiento en los casos siguientes:

1. Cuando el concesionario no constituya la UT o no la inscriba en el Registro Público de Comercio competente dentro del plazo otorgado.
2. Cuando el concesionario no realice el trámite de habilitación comercial o si en caso de corresponder no la renovara.
3. Por transformación, fusión, absorción o escisión del concesionario sin la previa aprobación del Ente Administrador.
4. Por inhibición al concesionario, o embargo sobre bienes o créditos afectados o provenientes de la obra concesionada.
5. Por mora en el pago de tres (3) cánones mensuales consecutivos.
6. El abandono de la concesión por más de siete (7) días corridos.
7. Violaciones a leyes nacionales, provinciales y/o reglamentos u ordenanzas municipales.
8. La falta de conservación parcial o total y/o destrucción del inmueble objeto de la concesión.
9. En caso de producirse la transferencia o enajenación de la concesión otorgada sin autorización del Ente Administrador.
10. En caso de producirse por parte del concesionario modificaciones respecto de los pliegos o alteraciones al proyecto ejecutivo aprobado que originó el llamado a licitación o bien alteraciones al régimen de explotación y destino de uso establecido.
11. Por no constituir en término las garantías exigidas en este pliego.
12. Cuando el adjudicatario proceda con dolo, fraude o grave negligencia o contravenga las obligaciones y condiciones estipuladas en el contrato.

13. Cuando el concesionario no cumplimente lo establecido en el presente pliego en lo que refiere a pólizas de seguros.
14. Cualquier otro incumplimiento por parte de obligaciones a cargo del adjudicatario, que tengan la suficiente entidad a juicio del Ente Administrador y no se encuentren previstas precedentemente

En caso de producirse la rescisión de la concesión, por uno o varios de los motivos citados precedentemente, el adjudicatario responderá ante el Ente Administrador por los daños y perjuicios que su accionar le ocasione, incluso el llamado a una nueva licitación perdiendo el depósito en garantía (garantía de ejecución de las obras y/o garantía de explotación) e incluso pudiendo llegar a su suspensión o baja del Padrón de Agentes de Cobro de la Municipalidad de Rosario.

La declaración de la resolución durante la ejecución de las obras traerá aparejada la pérdida de la garantía de ejecución de las obras, facultando al Ente Administrador a hacerse cargo de las obras tomando posesión de las mismas.

52.1.3 Por quiebra o extinción del concesionario

Ante la quiebra del concesionario se produce la pérdida de las garantías respectivas, haciéndose cargo de las obras el Ente Administrador, tomando posesión de las mismas, sin cargo alguno.

Será causal de extinción de la concesión la muerte o incapacidad del concesionario, con la excepción de que sus causahabientes mediante requerimiento fehaciente ante el Ente Administrador, manifiesten su voluntad de continuar con la concesión en iguales condiciones. El Ente Administrador deberá prestar expreso consentimiento a dicho requerimiento.

52.1.4 Destrucción de las obras

La destrucción de las obras sea total o parcial, no dará derecho a indemnización alguna, salvo que los daños provinieran de una orden emanada del Ente Administrador. La destrucción de las obras en toda su extensión, por caso fortuito o fuerza mayor, extinguirá la concesión. Las garantías respectivas serán devueltas al concesionario una vez cumplidas sus obligaciones para con el Ente Administrador. No habrá lugar a la devolución de la garantía de ejecución de las obras, si la destrucción ocurriere por dolo o culpa del concesionario, sin perjuicio de la responsabilidad civil o criminal en que incurriere.

La destrucción parcial de las obras por caso fortuito o fuerza mayor, siempre que fuere superior al veinticinco por ciento (25%), dará derecho al

concesionario a optar entre la extinción de la concesión con la devolución de la garantía o la suspensión de sus efectos por el tiempo que demande la reconstrucción.

52.1.5 Facultad de rescisión del contrato por parte del concesionario

El concesionario tendrá la facultad de rescindir el contrato, siempre que haya cumplimentado lo siguiente:

1. Haber ejecutado todas las obras comprometidas en el proyecto ejecutivo.
2. No adeudar canon alguno ni gravamen al momento de rescisión.
3. Notificar su voluntad rescisoria al Ente Administrador con seis (6) meses de anticipación por medio fehaciente.
4. Facultar al Ente Administrador para llamar a una nueva licitación, comprometiéndose a posibilitar y realizar cuantas gestiones sean necesarias para tal llamado.
5. Entregar el área de concesión, los inmuebles y su equipamiento en perfecto estado de conservación, uso y funcionamiento.
6. Dar estricto y fiel cumplimiento a las obligaciones fiscales, laborales, previsionales y en general respecto a terceros, liberando al Ente Administrador de toda responsabilidad en dichos aspectos.
7. Manifestar su conformidad en no retirar el depósito en garantía por el término de seis (6) meses desde la recepción provisoria hasta la recepción definitiva del inmueble. Durante este período se verificará la cantidad y calidad de los equipamientos que pasarán a propiedad municipal, como así también el estado general del inmueble, sus edificaciones, servicios, pagos de los mismos y demás cuestiones que puedan afectar el nuevo llamado a licitación.
8. Agotar y/o liberar al Ente Administrador de obligaciones de cualquier naturaleza con relación a terceros vinculados o no con el plan de explotación de la concesión.

Todas las reparaciones, reposiciones y/o pagos pendientes que pudieran verificarse serán a exclusivo cargo del concesionario. Cumplido el plazo previsto, los trámites descriptos y verificándose el perfecto estado del inmueble se procederá a la recepción definitiva del mismo.

52.2 Derecho de retención

Se deja expresa constancia que, por tratarse la presente licitación de una concesión de un bien de dominio público, el concesionario renuncia expresamente a hacer uso del derecho de retención.

52.3 Contratos

En todos los casos de extinción de la concesión previa al vencimiento del plazo se transferirán al Ente Administrador todos los contratos que la concesionaria haya suscripto con terceros para la explotación de la concesión, si éste así lo requiriese.

52.4 Uso del proyecto en caso de resolución

En caso de resolución del contrato previo a la finalización de las obras, el Ente Administrador podrá continuar los trabajos en forma directa o mediante una nueva contratación utilizando el proyecto que hubiera utilizado el concesionario, sin derecho a otra indemnización que la prevista en este pliego y sin tomar a su cargo honorarios y/u otros costos profesionales que pudieran ser reclamados.

52.5 Suspensión de la concesión

La concesión se suspenderá por:

1. El tiempo que requiera la reconstrucción de las obras que hubieran resultado destruidas según lo previsto en el artículo 52.1.4.
2. El tiempo que duren los impedimentos cuando existan circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito que impidan la ejecución o funcionamiento de las obras en la forma pactada. El concesionario deberá dentro de los quince (15) días corridos a partir de la causal de la suspensión, poner en conocimiento del Ente Administrador la existencia de los impedimentos aludidos y solicitar la suspensión de la concesión, aún en caso de que se trate de hechos de pública notoriedad. Si no se cumpliere con esta obligación, se producirá la pérdida del derecho a la suspensión que pudiera asistirle.

El concesionario gozará de este derecho sólo si al momento de la solicitud haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en el presente pliego.

El período de suspensión será fijado por el Ente Administrador teniendo en cuenta la real incidencia de los hechos y determinará la ampliación del plazo de concesión teniendo en cuenta el porcentaje de obra afectado por la suspensión de la concesión y el tiempo que dicha suspensión insuma.

52.6 Renegociación del contrato

Excepcionalmente y cuando existan causas que así lo justifiquen, se podrá habilitar una instancia de revisión de las condiciones de contratación pactadas originalmente.

El concesionario sólo podrá acceder a la revisión del contrato si a la fecha de solicitud ha completado la totalidad de las obras comprometidas, no registra deudas en concepto de canon, servicios, tasas, impuestos y/o aportes previsionales, y no se le han aplicado sanciones durante los períodos de obra y explotación de la concesión.

A tal efecto deberá presentar Flujos de Fondos, Estado de Resultados Proyectados y demás documentación respaldatoria que demuestre la inviabilidad económica del proyecto y/o el no recupero de la inversión realizada.

La apertura de la instancia de renegociación no obliga al Ente Administrador a modificar las condiciones contractuales si la documentación presentada carece del sustento suficiente, pudiendo el concesionario optar por la rescisión anticipada de la concesión según lo previsto en el art. 52.1.5 del pliego.

ARTÍCULO 53 - ELEMENTOS DE PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

Al finalizar su concesión por cualquier motivo, finalización del periodo correspondiente o anulación de la concesión por incumplimiento, el concesionario deberá retirarse dejando en propiedad y plena tenencia de la Municipalidad de Rosario la totalidad del inmueble y área de concesión, incluyendo todos los componentes adheridos de áreas públicas y privadas, así como los siguientes elementos:

1. Instalación sanitaria completa de baños, cocina, con todos los accesorios (grifería, mesadas, bachas, secamanos eléctricos, jaboneras, etc.).
2. Instalación de agua fría y caliente. Tanques, Bombas, termotanques, calefones, calderas, sistema de presurización de agua.
3. Instalación eléctrica. Artefactos exteriores, lámparas, equipos de encendido, tableros, llaves térmicas, disyuntores, guardamotores, etc.
4. Sistemas de extracción de aire, campanas, chimeneas
5. Sistema de calefacción y aire acondicionado completo y en funcionamiento de todas las superficies cubiertas.
6. Todos los cerramientos de los edificios, vidrios, aberturas, rejas, pérgolas, barandas, bicicleteros.
7. Instalaciones e infraestructuras construidas dentro de edificios existentes.
8. Solados áreas exteriores concesionadas y especies vegetales plantadas.
9. Redes de infraestructura generales.
10. Equipamiento del espacio público dentro del área de concesión.
11. Cercos perimetrales y barandas.

ARTÍCULO 54- SANCIONES

El incumplimiento por parte del concesionario de las obligaciones a su cargo podrá acarrear las siguientes penalidades:

54.1 Durante la etapa de las obras

1. Se establece una multa equivalente al uno por ciento (1%) del canon ofertado contemplado en el artículo 3 del presente pliego por cada día de demora en la entrega del proyecto ejecutivo, según lo indica el artículo 1 del pliego de especificaciones técnicas.

2. Se establece una multa equivalente al uno por ciento (1%) del canon ofertado contemplado en el artículo 3 del presente pliego por cada día de demora en la realización de las obras.
3. Se establece una multa equivalente al uno por ciento (1%) del canon ofertado contemplado en el artículo 3 del presente pliego por cada día en que se verifique el no cumplimiento de órdenes impartidas por la el Ente Administrador de Rosario referidas al cumplimiento y desarrollo de las obras.

Los plazos se computarán en días corridos y comenzarán a correr en la fecha estipulada según el contrato; en el apartado 3 el plazo comenzará a correr desde la notificación al concesionario de la respectiva orden emanada del Ente Administrador.

54.2 Durante el período de explotación:

1. **Apercibimiento:** por incumplimiento de sus obligaciones durante la explotación, en cuanto al mantenimiento y conservación del espacio.
2. **Multa:** al producirse dos (2) apercibimientos se aplicará una multa equivalente al uno por ciento (1%) del canon vigente por cada día de mora en el incumplimiento de sus obligaciones
3. Si el concesionario incurriere en faltas sucesivas y se le hubiese aplicado tres (3) multas sucesivas o apercibimientos se producirá el cierre temporario por un lapso de cuarenta y ocho (48) horas hábiles además de las penalidades que correspondiere abonar.

Asimismo, será facultad del Ente Administrador aplicar previa intimación (sin necesidad de apercibimiento anterior) y una vez transcurrido el plazo previsto en dicha notificación, una multa diaria equivalente al uno por ciento (1%) del canon vigente por cada día de demora en la regularización de las obligaciones que se detallan seguidamente:

1. Incumplimiento o demora del adjudicatario en el mantenimiento total o parcial del lugar.
2. Utilización de las instalaciones del alumbrado público.
3. Inobservancia, reticencia u ocultamiento reiterado de brindar información a las dependencias municipales.

ARTÍCULO 55 - PROHIBICIONES

Queda expresamente prohibido al concesionario:

1. La explotación del área de concesión para realizar actividades que no se encuentren contempladas en el objeto de la presente licitación.
2. Realizar mejoras y/o refacciones en el área de concesión sin autorización previa y escrita del Ente Administrador.
3. Se prohíbe expresamente la utilización de las columnas de alumbrado público como soporte de guirnaldas, cartelería, decoración, cables u otros artefactos salvo autorización expresa del Ente Administrador.
4. Restringir y/o impedir el uso público de los espacios abiertos.

CAPITULO 6

DISPOSICIONES COMUNES

ARTÍCULO 56 - TITULARIDAD DE LOS SERVICIOS

Serán por cuenta del concesionario las tramitaciones destinadas a obtener la titularidad de los servicios de agua, suministro eléctrico, gas y teléfono ante las reparticiones que correspondan, como así también el costo de las mismas, no existiendo en tal sentido excepción alguna. Finalizada la concesión por cualquier causa y previo al acta de recepción, el concesionario estará obligado a dar de baja los servicios antes enunciados y a presentar libre deuda de los mismos.

Serán por cuenta del adjudicatario los gastos en concepto de consumo de agua corriente, obras de salubridad, energía eléctrica, telefonía y gas.

ARTÍCULO 57 - PERSONAL

El personal que emplee la adjudicataria para la ejecución de la obra y para la explotación comercial de la concesión actuará en relación de dependencia exclusiva con la misma. En ningún caso El Ente Administrador asumirá respecto del personal citado, relación de empleo alguno ni responsabilidad laboral o civil respecto del mismo.

El personal dependiente del concesionario deberá encontrarse encuadrado en las normas y requisitos que fije la legislación laboral y previsional o las que establezcan los respectivos convenios de trabajo

El concesionario deberá dar cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza 9.524 que en el artículo 24 dispone: "*...las empresas concesionarias deberán contar entre su personal a personas con algún tipo de discapacidad respetando el 4% establecido...*"

ARTÍCULO 58 - UBICACIÓN DE LAS DEPENDENCIAS

-ENTE ADMINISTRADOR

XX-

- Dirección de Inspección de Comercio, Industria y Servicios:

Av. Belgrano 328 3º piso. Tel. 4802900

- Dirección General de Habilitación de Industrias, Comercios y Servicios:

Av. Belgrano 328 PB. Tel. 4802243

- Dirección de Inspección de Obras de Arquitectura:

Av. Belgrano 328 2ºP. Tel. 4802409

- Dirección General de Diseño Urbano:

Av. Belgrano 324 4ºP. Tel. 4802412