

**LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE**

**ORDENANZA**

**(Nº 6.537)**

**Artículo 1º:** Apruébanse los Pliegos de Bases y Condiciones de la Licitación Pública Nacional e Internacional para la Formulación del Proyecto, Concesión de la Construcción, Mantenimiento y Explotación de las Áreas de la Costa Central de Rosario, Sector Unidad IV, que forman parte de la presente Ordenanza y cuyo texto se transcribe:

**LICITACION PUBLICA NACIONAL E INTERNACIONAL  
PARA LA FORMULACION DEL PROYECTO, CONCESION DE LA CONSTRUCCION, MANTENIMIENTO Y EXPLOTACION DE LAS AREAS DE LA COSTA CENTRAL DE ROSARIO, SECTOR UNIDAD IV**

**PLIEGOS DE BASES Y CONDICIONES DE LA LICITACIÓN PÚBLICA**

**ÍNDICE**

**Capítulo 1.**

Artículo 1.1. INTRODUCCION

Artículo 1.2. Área de Concesión

Artículo 1.3. Descripción de las Obras.

Artículo 1.4. Estudios existentes: Anteproyecto General Parque Público y Estudios a realizar.

**Capítulo 2. La Licitación.**

Artículo 2.1. Conceptos y Definiciones

Artículo 2.2. Descripción General del Proceso de la Licitación

Artículo 2.3. Constitución de la Sociedad Concesionaria o forma asociativa que resuelvan

Artículo 2.4. Cronograma de la Licitación.

**Capítulo 3 - Documentación a presentar para la Precalificación y/o Calificación**

Artículo 3.1. Requisitos a cumplir por los postulantes para calificar.

Artículo 3.2. Requisitos técnicos y económicos - financieros para calificar y recalificar

Artículo 3.3. Información Económica - Financiera

Artículo 3.4. Grupo de trabajo

Artículo 3.5. Actuación de expertos y/o firma Consultora.

Artículo 3.6. Listado definitivo de postulantes precalificados y calificados.

Artículo 3.7. Presentación de ofertas y aperturas de sobres.

Artículo 3.8. Criterios de Calificación

Artículo 3.9. Banco de información.

Artículo 3.10. Situación jurídica del postulante.

Artículo 3.11. Impugnaciones.

Artículo 3.12. Vistas

Artículo 3.13. Aclaraciones al presente documento

Artículo 3.14. Plazos

Artículo 3.15. Gastos de la Licitación.

Artículo 3.16. Bienes y/o servicios de origen.

///

Artículo 3.17. Plazo de Construcción.

Artículo 3.18. Mecanismo de Recupero de la Inversión.

Artículo 3.19. Plazo de la Concesión.

**Capítulo 4.- Documentación a presentar para la precalificación y calificación.**

Artículo 4.1. Precalificación

Artículo 4.2. Calificación y recalificación.

Artículo 4.3. Idioma.

Artículo 4.4. Fecha y Lugar de presentación de la Documentación.

ANEXOS - FORMULARIOS

A handwritten signature or scribble in black ink, consisting of several overlapping, fluid strokes that are difficult to decipher as specific text.

CAPITULO I
------------

## ARTICULO 1.1. INTRODUCCIÓN

En la actualidad en los países desarrollados las ciudades deben cumplir nuevos roles cada vez más dinámicos, compitiendo entre ellas para lograr un posicionamiento particular en la región y en el mundo. En tal sentido, Rosario deberá en el corto y mediano plazo, acrecentar su posicionamiento como centro de producción de bienes y servicios de la región. Para ello deberá potenciar su capacidad de atracción como espacio de oportunidades de negocios, como ciudad de producción y oferta cultural, como centro de ferias y convenciones, como centro turístico regional por la potencialidad del río, las islas y una renovada imagen de la arquitectura de la ciudad, con conciencia ecológica para el uso del río y sus islas.

Por tal motivo es intención de todos los Rosarinos y el Departamento Ejecutivo Municipal recuperar al máximo los espacios verdes y la costa del río, para poder aprovecharlos como lugares de esparcimiento y recreación no sólo para los habitantes de la ciudad sino también para todos aquellos visitantes de la misma.

Tal es el caso de las áreas de la Costa Central de Rosario, donde para cumplir con estos objetivos, el Departamento Ejecutivo ya ha efectuado un Concurso Nacional de Anteproyecto para definir las áreas del parque público que sirven para definir los límites, donde hoy en el Sector de la Ex Unidad IV se propone la reconversión del área para lo cual los participantes deberán formular el proyecto, la financiación, construcción, explotación y el mantenimiento de un Complejo Turístico y de Negocios bajo la figura de Concesión de Obra Pública.

Dicho Proyecto deberá incluir los siguientes usos de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 6209/96.

- 1- Un hotel categoría Internacional que en el nomenclador universal del sector hotelero se reconoce como Cinco Estrellas con su complemento de atracción turística: piscina, restaurantes, bares, esparcimiento, juegos infantiles, locales comerciales.
- 2- Salón de Convenciones de capacidad no inferior a tres mil (3.000) personas con máxima comodidad y confortabilidad. Se complementa con Salón de Exposiciones, Microcines y otras comodidades afines.
- 3- Un área náutica con puerto y amarres para embarcaciones deportivas y turísticas.

Es importante resaltar que es obligatoria la presencia en cualquiera de las propuestas de un Hotel y Centro de Convenciones.

Esta obra ha de tener un indudable impacto en el desarrollo urbano de la ciudad, en particular en lo relacionado con actividades vinculadas al turismo, a la prestación de servicios avanzados, al comercio y a todo tipo de actividades recreativas. A continuación se especifican algunos de ellos:

- La Obra permitirá durante la ejecución, una importante demanda de mano de obra calificada y no calificada. Como todo proyecto constructivo implicará una alta demanda derivada de bienes y servicios Rosarinos y de la región.
- Esta obra forma parte de los objetivos del Plan Director y el P.E.R. (Plan Estratégico Rosario), que es hacer de la ciudad de Rosario un centro turístico regional, lo cual comprende la explotación integral de la costa con fines de esparcimiento y recreación.

///

- Permitirá la apertura de una importante área verde a la totalidad de los habitantes y turistas de la ciudad, incidiendo positivamente sobre la calidad de vida y el mejoramiento medioambiental.
- Existirá una indudable valorización económica de los inmuebles urbanos en el área circundante, producto de la obra.

## **ARTICULO 1.2.**

### **ÁREA DE LA CONCESIÓN**

El área de actuación está delimitada por las prolongaciones de la línea municipal Este de Bv. Oroño; la línea municipal Oeste de calle Moreno y por la prolongación de Av. Arturo Illia (al Sur) y el paseo peatonal (al Norte) de acuerdo a la propuesta ganadora del Concurso Nacional de Anteproyectos e Ideas para la Costa Central de Rosario.

Se incluye también el sector en el río conformado por los cuatro Dolfinos (Ex Atracadero de la JNG IV).

## **ARTICULO 1.3.**

### **DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS**

Las obras se construirán en los terrenos cuya titularidad son de la Municipalidad de Rosario.

- Las áreas se entregarán en las condiciones en que se encuentran, y que el oferente, por la sola circunstancia de su presentación en esta Licitación declara conocer en todos sus detalles y acepta dichas condiciones sin reserva alguna, salvo lo dispuesto en el punto 1.4.2.1.

- Será por cuenta exclusiva del concesionario la remoción, relocalización de ejemplares forestales existentes; los que deberán ser trasladados en caso de exigirlo el proyecto, al lugar donde la Municipalidad determine.

## **ARTÍCULO 1.4.**

### **1.4.1. ESTUDIOS EXISTENTES :Anteproyecto General Parque Público:**

Conteniendo cotas generales y planialtimétricas.

1.4.1.a. Área de parque dividida en sectores (escala=1: 200) incluye mobiliario urbano.

1.4.1.b. Detalle Zona Dolfinos con profundidades y comportamiento del Río Paraná.

1.4.1.c. Edificios Silos Ex J.N.G. Unidad IV.

Planialtimetrías.

1.4.1.d. Edificio Silo Davis - A reciclar

Planialtimetrías.

Detalles áreas y enumeración trabajos a realizar.

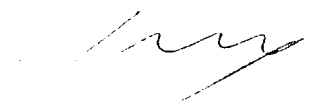
1.4.1.e. Planialtimetrías del terreno con resultados de los estudios del suelo y estado de la baranda.

1.4.1.f. Relevamiento de especies existentes y que se consideran oportunas mantener.

1.4.1.2. Fotocopias e imágenes generales del sector.

1.4.1.3. Accesibilidad y diagrama circulatorio de la ciudad - Red Vial primaria y sector particularizado de la intervención.

///



///

1.4.1.4. Plan general de la ciudad indicando los grandes obras de infraestructura y proyectos urbanos más importantes con cronograma de ejecución.

#### **1.4.2. ESTUDIOS A REALIZAR:**

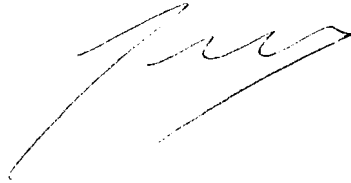
##### **1.4.2.1. FÍSICOS**

Comportamiento de la barranca, a cargo de la Municipalidad de Rosario

##### **1.4.2.2. ECONÓMICOS**

1.4.2.2.a.- Todos los estudios correspondientes a los potencialidades y comportamiento de la Plaza Hotelera/Náutico de la ciudad y su área metropolitana y su ubicación estratégica en su concepción de merco-ciudades.

1.4.2.2.b. - Potencialidades del emprendimiento, calidad y tipos de servicios a ofrecer.

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes that form a stylized name or set of initials.

CAPÍTULO 2
------------

## LA LICITACIÓN

### ARTICULO 2.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES

Concedente: Municipalidad de Rosario.

Autoridad de Aplicación: Secretaría de Hacienda y Economía, Secretaría de Planeamiento y Secretaría de Gobierno de la Municipalidad de Rosario.

Grupo de trabajo: Conjunto de funcionarios con rango de Subsecretarios, Directores y Subdirectores y técnicos municipales que, coordinados y supervisados por las Secretarías de Hacienda y Economía, de Planeamiento y de Gobierno, tendrán a su cargo la gestión del presente proceso. Su número será de tres a seis como máximo, debiendo informar al H.C.M. la composición definitiva del mismo.

Circulares Aclaratorias: Documentos emitidos por las Secretarías de Planeamiento, de Economía y Hacienda y de Gobierno que aclaren conceptos generales o particulares del presente documento. Dichas Circulares serán aclaratorias y no podrán modificar ninguno de los artículos establecidos en el presente Pliego.

Pliego: El presente documento denominado "Licitación Pública Nacional e Internacional para la formulación del proyecto, Concesión de la Construcción, Mantenimiento y Explotación de las áreas de la Costa Central de Rosario. Sector Unidad IV".

Precalificación: Proceso inicial para determinar en las empresas que deseen participar en la Licitación, si cumplen las condiciones requeridas para acceder al proceso de calificación y al Banco de Información.

Calificación: Proceso para determinar las empresas, UTE, o formas asociativas de empresas dentro del marco de la Ley de Sociedades Argentinas N°19.550 que en conjunto reúnan las condiciones mínimas legales, técnicas y económico-financiera, establecidas más adelante, para poder presentar oferta.

Recalificación: Proceso que permite a alguna de las formas asociativas calificadas, producir cambios de los integrantes del mismo, o sea que podrán ingresar nuevos asociados o retirarse algunos de los integrantes. En el caso de ingreso de nuevos integrantes, los mismos deberán haber sido precalificados antes de ingresar a la Asociación.

Postulante: Persona jurídica que haya adquirido el Pliego y solicitado su precalificación.

Postulante precalificado: Postulante que ha cumplido los requisitos establecidos en el Artículo 3.1. del presente documento y al cual se lo ha notificado de tal circunstancia.

Postulante calificado: Postulante precalificado que reúne por sí solo o asociado con otros los requisitos establecidos en el Artículo 3.2. del presente documento y al cual se lo ha notificado de tal circunstancia.

Ofertante: Postulante calificado o recalificado que presenta oferta a la presente licitación.

///

///

Oferta: Documentación legal, técnica y económica-financiera que deberá ser presentada de acuerdo a lo indicado en los Artículos de los Términos de Referencia para la Preparación de la Oferta.

Oferta Económica: El monto en dólares estadounidenses que los oferentes deberán presentar en el sobre C, en las condiciones que se establecen en los “Términos de Referencia para la Preparación de la Oferta”, en concepto de canon.

Postulante Ganador: El Oferente seleccionado de acuerdo al Artículo 3.8. del presente documento.

Banco de información: Ámbito donde los postulantes precalificados tendrán acceso a toda la información existente y donde se analizarán, discutirán y se recibirán sugerencias sobre los textos propuestos por el Concedente para los Términos de Referencia para la Presentación de la Oferta, Convenio de Concesión, y Anexo de Explotación y Mantenimiento.

Documentación Preliminar: Textos propuestos por el Concedente para los Términos de Referencia para la Presentación de la Oferta, Convenio de Concesión, y Anexo de Explotación y Mantenimiento, a ser analizados y discutidos en el Banco de Información.

Documentación Definitiva: Textos definitivos de los Términos de Referencia para la Preparación de la Oferta, Convenio de Concesión, y Anexo de Explotación y Mantenimiento, aprobados por la Autoridad de Aplicación, luego de su análisis y discusión en el Banco de Información.

Términos de Referencia para la Preparación de la Oferta: Documento donde se indica la forma de presentación de la oferta, mecanismos de recupero de las inversiones, plazo de la concesión y parámetros técnicos de las obras a construir.

Convenio de Concesión o Convenio: Documento previo, a ser suscripto por la Municipalidad de Rosario y el Postulante Ganador, con cláusulas contractuales idénticas al Contrato de Concesión, que posibilita al Postulante Ganador la implementación de su esquema jurídico financiero con anterioridad a la firma del Contrato de Concesión.

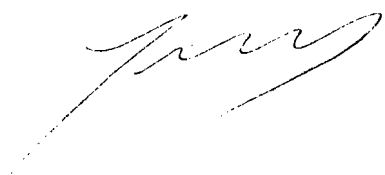
Contrato de Concesión: Conjunto sistematizado de normas que establecen los derechos y obligaciones del Concedente y de la Sociedad Concesionaria durante el plazo de concesión; integrado por los Términos de Referencia, Convenio de Concesión y Anexo de Explotación y Mantenimiento.

Anexo de Explotación y Mantenimiento: Documento donde se establecen requisitos mínimos a cumplir por la Sociedad Concesionaria para la explotación y mantenimiento de las obras principales y complementarias, objeto de la concesión.

Sociedad Concesionaria: Sociedad Anónima constituida conforme a la legislación argentina cuyo único objeto social será el cumplimiento del Contrato de Concesión. A esta Sociedad se le transferirán todas las obligaciones y derechos del Postulante Ganador de conformidad con lo establecido en la Documentación Definitiva.

Anteproyecto: Documento técnico a ser presentado en el sobre B de la Oferta, conteniendo como mínimo la información y requisitos establecidos en los artículos respectivos de los Términos de Referencia para la Presentación de la Oferta. Este documento servirá de base para la confección del Proyecto Ejecutivo.

///



///

Proyecto Ejecutivo: Proyecto aprobado de las obras , que permite la realización de los trabajos

## ARTICULO 2.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROCESO DE LA LICITACIÓN.

La Municipalidad de Rosario, a través de la Autoridad de Aplicación, ha previsto seleccionar una empresa o varias constituidas en una nueva sociedad concesionaria, pertenecientes al sector privado de origen nacional o internacional; capaces de elaborar el proyecto, financiarlo, construirlo, explotarlo y mantenerlo mediante mecanismos de recupero de la inversión genuinos, bajo un contrato de concesión de obra pública.

La selección se efectuará a través de esta Licitación Pública Nacional e Internacional, que contará con etapas previas de precalificación y calificación.

La Autoridad de Aplicación ha establecido requisitos legales, económicos-financieros, y de experiencia en arquitectura e ingeniería civil, servicios hoteleros, comerciales, turísticos y de esparcimiento, consultoría en general con especialidad y experiencia acorde al proyecto que se presente; para ser precalificado y/o calificado.

Los postulantes deberán demostrar que poseen las capacidades y experiencia necesarias para elaborar el proyecto, financiarlas, construirlas, explotarlal y mantener el conjunto de las obras.

A tal efecto, cada adquirente de este documento deberá presentar la documentación indicada en el Capítulo 4 - "Documentación a presentar para la Precalificación y Calificación", según sea el caso.

Los postulantes que cumplan únicamente con los requisitos exigidos para precalificar en un sólo rubro, podrán precalificar en dicho rubro. Para calificar deberán comprometer la constitución de una sociedad que cumpla con todos los requisitos establecidos.

Las empresas que satisfagan todos los requisitos de precalificación y calificación (empresa de construcción, sociedad de explotación y consultora de ingeniería y de arquitectura) no necesitarán integrar con otras firmas una nueva sociedad.

Cualquier cambio en la composición de una sociedad ya calificada, obligará a la misma a solicitar la recalificación.

Solamente aquellos postulantes que, habiendo cumplido todos los requisitos exigidos, hayan sido calificados o recalificados por la Autoridad de Aplicación, podrán presentar sus ofertas a la presente licitación.

A los postulantes calificados o recalificados les serán entregados los Documentos Definitivos. Los mismos surgirán luego de las discusiones, aportes y sugerencias de y con los potenciales oferentes precalificados y calificados (Banco de Información). En este proceso se definirán las exigencias en materia de inversiones y obras obligatorias, las que serán consignadas en los términos de referencia, en el Artículo N° 9 (Obras a construir). Las mismas consistirán en definiciones en relación al número mínimo de habitaciones, pisos, locales a construir, cocheras, dependencias y otros servicios.

Los documentos definitivos serán remitidos al H.C.M. para su conocimiento en forma simultánea

///

///

a la entrega a los oferentes.

Durante la etapa de preparación de las ofertas, los postulantes calificados deberán presentar un anteproyecto de las obras y efectuar todos los estudios que resulten necesarios para tal oferta.

No será obligación por parte de los postulantes, durante esta etapa, hacer públicos dichos estudios.

Al momento de la presentación de las ofertas será obligación de los oferentes entregar conjuntamente con su propuesta económica, todos los estudios básicos efectuados y el anteproyecto correspondiente.

### **ARTICULO 2.3. CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD CONCESIONARIA O FORMA ASOCIATIVA QUE RESUELVAN.**

Todos los integrantes de empresas que aspiren a calificar o recalificar deberán estar vinculados con un compromiso de participación para la realización del proyecto.

Las firmas consultoras podrán integrar el grupo presentando sus servicios de ingeniería y arquitectura, sin necesidad de integrar la futura Sociedad Concesionaria; en este caso, en el compromiso de participación se indicará el carácter y la forma jurídica de la vinculación de la consultora, tanto en el período de preparación de la oferta como en el período de concesión.

Todas las entidades vinculadas por el compromiso de participación, cualquiera fuera su rol, deberán presentar la totalidad de la información solicitada.

Una empresa sólo podrá participar en una única sociedad concesionaria; tampoco podrá presentarse simultáneamente en forma individual e integrando otra sociedad concesionaria.

### **2.4. La Licitación se ajustará al siguiente cronograma:**

ACTIVIDADES	FECHAS	
	INICIO	FIN
Venta del Pliego de Bases y Condiciones de la Licitación		
Solicitud de aclaraciones al Pliego de Bases y Condiciones de la Licitación		
Aclaraciones al Pliego de Bases y Condiciones de la Licitaciones		
Presentación de la Documentación de Precalificación		
Funcionamiento del Banco de Información		
Discusión de Documentación Preliminar		
Aclaraciones de Documentación Preliminar		
Presentación de la Documentación de Calificación o Recalificación		
Listado Definitivos de Postulantes Precalificados		
Listado Definitivos de Postulantes Calificados		
Entrega de Documentación Definitiva		
Solicitud de aclaraciones a la Documentación Definitiva		
Aclaraciones de la Documentación Definitiva		
Presentación de las ofertas		
Evaluación de la documentación legal, técnica y económico-financiera de la Oferta.		
Apertura de prop. económ. y firma del Convenio por la Autoridad de Aplicación		

CAPÍTULO 3
------------

**ARTICULO 3.1. REQUISITOS A CUMPLIR POR LOS POSTULANTES PARA PRE-CALIFICAR.**

3.1.1. Requisitos para una Firma Consultora.

Una firma consultora reconocida a nivel nacional e internacional, con amplia experiencia en obras de arquitectura e ingeniería civil, con antecedentes verificables y experiencia probada en el proyecto y/o supervisión de grandes emprendimientos turísticos y hoteleros, en forma excluyente. Se valorará la experiencia en la formulación de proyectos y supervisión de Centros de Convenciones, Puertos Náuticos y complejos comerciales.

Deberá acompañar documentación, detallando:

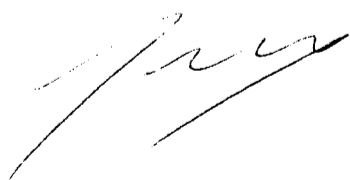
Capacidad	Mínimo Aceptable
A. Facturación anual por servicios de ingeniería o arquitectura u otros servicios de asistencia técnica. (promedio anual de los últimos diez años).	U\$\$ 200.000.-
B. Proyecto y/o supervisión de la construcción de grandes emprendimientos turísticos y hoteleros.	Haber formulado anteproyectos o proyectos definitivos de grandes emprendimientos turísticos y hoteleros; o supervisión o auditoría técnica de los mismos, cuyos costos de inversión superen los \$ 5.000.000.- en los últimos 10 años.

El postulante deberá cumplir los mínimos aceptables A y B.

3.1.2. Requisitos para una Empresa Constructora

Una empresa constructora reconocida a nivel nacional e internacional, con amplia experiencia en obras civiles de tipo hotelero, turístico o comercial, con antecedentes verificables y experiencia probada en su ejecución.

Deberá acompañar documentación, detallando:



///

Capacidad	Mínimo Aceptable
A. Precalificación Técnica: Facturación anual por construcción de obras civiles y/o refacción de Hoteles, complejos turísticos, comerciales y esparcimiento. (Registrado en los últimos 10 años).	U\$S 1.000.000.-
B. Precalificación económica-financiera	<p>Aprobado en función de los siguientes índices:</p> <p>a) Solvencia:</p> $\frac{\text{Activo Total}}{\text{Pasivo Total}} > 1$ <p>(índice de Solvencia mayor que 1).</p> <p>b) Liquidez corriente:</p> $\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} > 1$ <p>(índice de Liquidez corriente mayor que 1).</p> <p>c) Endeudamiento:</p> $\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio Neto}} = \text{ó} < 1,8$ <p>(índice de endeudamiento igual o menor que 1,8).</p>

El postulante deberá cumplir los mínimos aceptables A y B.

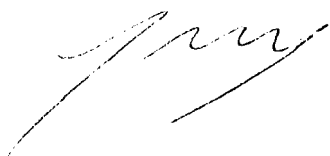
### 3.1.3. Requisitos para firmas con experiencia en Explotación de emprendimientos turísticos - hoteleros.

Deberá acompañar documentación, detallando:

Capacidad	Mínimo Aceptable
A. Participación ininterrumpida en la operación y explotación de puertos náuticos en los últimos cinco (5) años.	Puertos Náuticos de 100 amarras.
Participación en la operación y explotación de emprendimientos turísticos - hoteleros en los últimos diez años.	Hoteles de 4-5 estrellas con más de 100 habitaciones.

### ARTICULO 3.2.

### REQUERIMIENTOS TÉCNICOS Y ECONOMICO-FINANCIEROS PARA CALIFICAR O RECALIFICAR.



///

///

A los fines de su calificación o recalificación una empresa, UTE o futura sociedad concesionaria deberá cumplir con la totalidad de los requerimientos que se detallan a continuación.

A nivel técnico:

Capacidad	Mínimo Aceptable
A. Facturación anual por construcción de obras civiles en hoteles, complejos turísticos y de esparcimiento. (Promedio anual de los mejores tres años entre los últimos diez años).	U\$S 6.000.000.-
B. Experiencia en la construcción de grandes Hoteles/Apart Hoteles de más de 100 habitaciones.	Haber participado en tres obras de este tipo, con un mínimo de 50% (cincuenta por ciento) en la Sociedad Constructora.
C. Formulación de proyectos y/o supervisión de la construcción de Hoteles / Apart Hotel, Centros Comerciales, etc.	Haber formulado anteproyectos o proyectos definitivos de grandes emprendimientos turísticos y hoteleros; o supervisión o auditoría técnica de los mismos, cuyos costos de inversión superen los \$ 10.000.000.-

Por lo menos una de las empresas integrantes del grupo deberá cumplir simultáneamente los puntos A y B.

A nivel económico-financiero:

Capacidad	Mínimo Aceptable
A. Calificación de riesgo	Aprobada

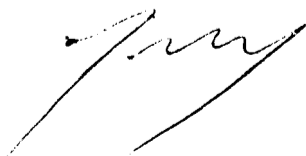
A nivel de explotación:

Capacidad	Mínimo Aceptable
A. Participación ininterrumpida en la operación y explotación de puertos náuticos en los últimos cinco años.	Puerto Náutico de 100 amarras.
Participación ininterrumpida en la operación y explotación de emprendimientos turísticos - hoteleros, puertos náuticos en los últimos diez años.	Hoteles de 4-5 estrellas con más de 100 habitaciones.

### **ARTICULO 3.3. INFORMACIÓN ECONOMICO-FINANCIERA**

La información económico-financiera deberá ser respaldada por un dictamen profesional emitido por Contador Público, debidamente intervenido por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas correspondiente; en el caso de Empresas no radicadas en la República Argentina, esta información deberá ser respaldada por el dictamen de un auditor internacional de primer nivel, a satisfacción del Grupo de Trabajo.

///



///

El valor del patrimonio neto a considerar será el que surja del último balance que estatutariamente deba estar aprobado.

En todos los casos el dictamen profesional deberá especificar los métodos de cálculo empleados y el origen de la información.

En el caso de la calificación, se requerirá un dictamen emitido por una Sociedad Calificadora de Riesgo para la Sociedad o empresa considerada.

Se entiende por calificación de riesgo la evaluación patrimonial, económico-financiera de la futura sociedad o empresa para afrontar las inversiones, obtención de crédito, construcción, explotación y mantenimiento del emprendimiento.

Las Calificadoras de Riesgo nacionales deberán estar inscritas en la Comisión Nacional de Valores; en el caso de las Calificadoras de Riesgo extranjeras, oportunamente se comunicará su nómina.

**ARTICULO 3.4.**  
**GRUPO DE TRABAJO**

Los documentos de precalificación, calificación y recalificación serán verificados por el Grupo de Trabajo, el que también verificará el cumplimiento de los requisitos de carácter legal, económico-financiero y técnico establecidos para la presentación de las ofertas.

**ARTICULO 3.5.**  
**ACTUACIÓN DE EXPERTOS Y/O FIRMA CONSULTORA**

Las Secretarías de Planeamiento, de Hacienda y Economía, de Gobierno de la Municipalidad de Rosario designarán a expertos, si fuera necesario, para asistir al Grupo de Trabajo en las distintas etapas del proceso.

**ARTICULO 3.6.**  
**LISTADO DEFINITIVO DE POSTULANTES PRECALIFICADOS Y CALIFICADOS**

Las Secretarías de Planeamiento, de Hacienda y Economía y de Gobierno notificarán por escrito a cada postulante el dictamen respecto de su presentación.

Dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la finalización de cada una de las etapas de presentación de los documentos de precalificación y/o calificación, la Secretaría de Planeamiento, de Hacienda y Economía y de Gobierno elaborarán el listado definitivo de todos los postulantes que hubieren resultado precalificados o calificados. Este listado quedará a disposición de todos los adquirentes del presente documento, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas hábiles siguientes de su confección.

**ARTICULO 3.7.**  
**PRESENTACIÓN DE LA OFERTA Y APERTURA DE SOBRES**

Los Términos de Referencia para la presentación de la Oferta establecerán la documentación de carácter legal (Sobre A), y de carácter técnico (Sobre B) que los postulantes calificados deberán presentar conjuntamente con su oferta económica (Sobre C).

///

///

Una vez entregadas las ofertas se procederá en primer término a la apertura de los Sobres A y B, a fin de que el Grupo de Trabajo verifique el cumplimiento de los requisitos de carácter legal y técnico establecidos para la presentación de las ofertas.

El postulante que omitiera la entrega de alguna documentación solicitada en los Términos de referencia para la Preparación de la Oferta, podrá ser descalificado, rechazándose su oferta, sin posibilidad de reclamo alguno.

El Grupo de Trabajo se reserva el derecho de requerir, en el plazo que él mismo fije, que se subsanen errores u omisiones formales que pudieran contener las presentaciones, sin que ello otorgue derecho alguno por parte de cualquier postulante.

La falta de presentación, en tiempo y/o forma, de la documentación requerida para subsanar estos errores u omisiones dará motivo el rechazo de la oferta en cuestión, sin que ello otorgue derecho a reclamo alguno.

Será condición imprescindible para la aceptación de la oferta y posterior apertura de la oferta económica (Sobre C) de cada postulante, que el mismo haya dado cumplimiento a todos los requisitos de carácter legal, económico-financiero y técnico, establecidos en los documentos que se sirven de base a la licitación.

### **ARTICULO 3.8.**

#### **CRITERIO DE ADJUDICACIÓN**

Se adjudicará la concesión al oferente que presente el mayor puntaje en la fórmula que se presenta a continuación, la cual pondera el monto total actualizado de las Inversiones a realizar, el canon a pagar durante el período de explotación y la mayor cantidad de usos en el emprendimiento (Hotel, Puerto Náutico, Centro de Convenciones, Área Comercial, etc.)

**La fórmula a aplicar para una hipotética propuesta (a) será la siguiente:**

$$Si (a) = ( t \times SVAI (a) ) + ( p \times SVAC (a) ) + ( q \times PNU )$$

**Si (a) = puntaje correspondiente a la propuesta u oferente (a)**

**t: ponderador de la importancia relativa de las Inversiones a ejecutar por el futuro concesionario. Fijado en 60% ( 0,6).**

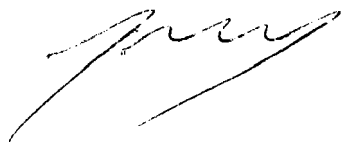
**p: ponderador de la importancia relativa del canon a pagar durante el período de explotación. Fijado en 15 % (0,15).**

**q: ponderador de la importancia relativa de la mayor cantidad de usos contemplados en el proyecto. Fijado en 25 % (0,25).**

**SVAC: se conforma de la siguiente forma:**

$$SVAC (a) = 100 \times VAC (a) / VAC (j)$$

**VAC (a): valor anual equivalente del canon a pagar ofrecido por la propuesta u oferente (a).**



///

///

**VAC (j):** valor anual equivalente del canon a pagar de la propuesta más conveniente (j), es decir aquella que presente el VAC más elevado.

**SVAI:** se conforma de la siguiente forma:

$$\text{SVAI (a)} = 100 \times \text{VAI (a)} / \text{VAI (j)}$$

**VAI (a):** valor anual equivalente de las Inversiones a realizar por la propuesta u oferente (a).

**VAI (j):** valor anual equivalente de las Inversiones a realizar por la propuesta más conveniente (j), es decir aquella que presente el VAI más elevado.

**PNU:** sumatoria de puntajes de acuerdo a la mayor cantidad de usos en el emprendimiento (Hotel, Puerto Náutico, Centro de Convenciones, Área Comercial, etc). La mejor oferta recibirá un puntaje máximo de 100 puntos.

Individualmente se establecen los siguientes puntajes:

Hotel: 60 %

Centro de Convenciones: 35 %

Puerto Náutico: 5 %

**El valor anual equivalente del canon a abonar durante toda la concesión se obtendrá de la siguiente forma:**

a) En primer lugar se estimará el Monto total actualizado del canon a abonar durante toda la concesión, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{MTA} = \sum_{j=1}^n C_j / (1+i)^j$$

donde  $C_j$  = canon del año j. El mismo deberá tener igual valor para los años propuestos de concesión.

n = años propuestos de concesión (Período de explotación)

i = 12 % anual

b) Se obtendrá el valor anual equivalente del canon a pagar por la propuesta mediante la aplicación de una fórmula similar a la del sistema francés de amortización (anualidad) que contemple el período de explotación solicitado por el oferente.

$$\text{VAC (a)} = \frac{(1+i)^n \times i}{(1+i)^n - 1} \times \text{MTA}$$

///

///

**El valor anual equivalente de las inversiones de cada propuesta se obtendrá por la aplicación de una metodología similar y/o igual a la anterior.**

En caso de empate, se requerirá a los oferentes que se encuentren en tal situación, una mejora de sus ofertas. En ese caso se les otorgará un plazo de 24 horas para que realicen una nueva oferta de canon a pagar, la que deberá conservar las mismas formalidades que la Oferta Económica Original (Sobre C). La adjudicación en caso de empate se realizará a la Oferta que presente el mayor canon actualizado.

### **ARTICULO 3.9.** **BANCO DE INFORMACIÓN**

El Banco de Información es el ámbito de acceso a toda la información existente respecto al emprendimiento; para proceder al análisis y discusión de la Documentación Preliminar, como así también para recepcionar las solicitudes de aclaración y/o modificación a estos últimos documentos.

El Banco de Información funcionará en la ciudad de Rosario, en el lugar que se indique en el aviso de la Licitación, de lunes a viernes, con excepción de los días feriados, en horario de 8 a 13 horas y sólo podrán acceder al mismo los postulantes precalificados.

La consulta de la información existente podrá efectuarse en la medida que la misma no se encuentre requerida con anterioridad por algún otro Postulante Precalificado.

**Los postulantes precalificados podrán solicitar aclaraciones y/o proponer modificaciones a la Documentación preliminar hasta la finalización de la etapa de discusión de los documentos de la Licitación.**

**Las solicitudes de aclaración y las propuestas de modificación a la documentación preliminar pasarán a formar parte de la documentación disponible en el Banco de Información.**

Las respuestas a las solicitudes de aclaración serán comunicadas a todos los postulantes precalificados como máximo quince días (15) antes de la fecha límite fijada para la entrega de la Documentación Definitiva.

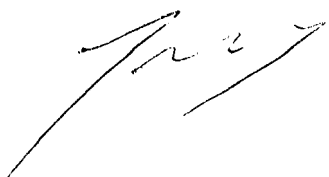
La Autoridad de Aplicación se reserva el derecho de aceptar o rechazar, a su exclusivo juicio, sin que ello comprometa los principios de transparencia e igualdad de la presente licitación, las solicitudes de modificación a la Documentación Preliminar, sin que ello otorgue derecho a impugnación alguna por parte de cualquier postulante.

El Grupo de Trabajo entregará a los postulantes calificados y recalificados la Documentación Definitiva en la fecha establecida en el Artículo 2.4. del presente documento.

Toda aclaración a estos documentos, deberá ser solicitada por escrito al Banco de Información, hasta treinta días (30) antes de la fecha límite fijada para la recepción de las ofertas.

Las respuestas a estas solicitudes de aclaración serán comunicadas a la totalidad de los postulantes calificados y recalificados, como máximo, diez (10) días antes de la fecha límite fijada para la recepción de las ofertas.

///



///

**ARTÍCULO 3.10.**  
**SITUACIÓN JURÍDICA DEL POSTULANTE.**

No podrá participar de la Licitación, en ninguna de sus etapas, aquella empresa que haya sido declarada en quiebra, solicitado su concurso preventivo o se encuentre en otra situación jurídica similar dentro de los tres (3) años anteriores, contados a partir del 31-12-96, ni con posterioridad a dicha fecha.

**ARTICULO 3. 11.**  
**IMPUGNACIONES**

Solamente podrán presentar impugnaciones, hasta la finalización de la etapa de precalificación, los adquirentes del presente documento, mientras que respecto de las actuaciones posteriores, sólo podrán presentar impugnaciones los postulantes precalificados.

Las impugnaciones deberán ser presentados en el lugar fijado para el funcionamiento del Banco de Información, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles contados desde la notificación de la actuación efectuada.

Será condición para presentar la impugnación constituir una garantía mediante depósito en efectivo o cheque certificado por banco local, efectuado a la orden de la Municipalidad de Rosario.

El monto de este depósito deberá ser de diez mil pesos (\$ 10.000) para la impugnación al trámite de la Licitación; cincuenta mil pesos (\$ 50.000) para la impugnación de la precalificación, calificación o recalificación; y cien mil pesos (\$ 100.000.-) para la impugnación de la oferta.

Serán rechazadas sin más trámite y no podrán ser presentadas con posterioridad, las impugnaciones que no cuenten con la correspondiente garantía de impugnación en la forma señalada en el párrafo anterior.

Las impugnaciones serán resueltas por las Secretarías de Planeamiento, de Hacienda y Economía y de Gobierno de la Municipalidad de Rosario.

La garantía constituida será devuelta a quien presentó la impugnación en caso de ser acogida favorablemente su pretensión. Por el contrario, el impugnante perderá su garantía en el caso de que su pretensión sea rechazada.

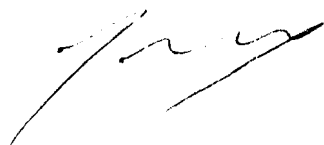
**ARTICULO 3.12.**  
**VISTAS**

Tendrán derecho a tomar vista quienes hayan requerido la precalificación o la calificación o la recalificación o presentado oferta según la etapa de procedimiento que se trate. La vista se solicitará, fundamentalmente, por escrito y será considerada dentro de las 48 horas. Se dejará constancia del otorgamiento, debiendo firmar el interesado. La toma de vista será concedida por 48 horas hábiles e importará la notificación de todos los actos anteriores.

**ARTICULO 3.13.**  
**ACLARACIONES AL PRESENTE DOCUMENTO**

Todos los adquirentes del presente documento podrán solicitar al grupo de trabajo las aclaraciones referentes al mismo que consideren necesarias por escrito, en el lugar de funcionamiento del

///



///

Banco de Información, hasta veinte (20) días antes de la fecha límite fijada para la recepción de la documentación de precalificación.

Las respuestas a estas consultas serán comunicadas a todos los adquirentes del presente documento, como máximo, cinco (5) días antes de la fecha límite indicada en el párrafo anterior.

**ARTICULO 3.14.**  
**PLAZOS**

Todos los plazos indicados en el presente documento que estén expresados en días, se contarán en días corridos. Los que deñan computarse de otra forma serán indicados expresamente.

**ARTICULO 3.15.**  
**GASTOS DE LA LICITACIÓN**

El postulante tendrá a su cargo todos los gastos que le ocasione su participación en la presente Licitación.

La Autoridad de Aplicación se reserva el derecho de suspender o anular la presente Licitación en cualquiera de sus etapas, sin que ello genere derecho alguno a los participantes a reclamar indemnización alguna.

**ARTICULO 3.16.**  
**BIENES Y/O SERVICIOS DE ORIGEN**

No será de aplicación ningún régimen que privilegie la adquisición de bienes y/o servicios de origen local.

**ARTICULO 3.17.**  
**PLAZO DE CONSTRUCCIÓN**

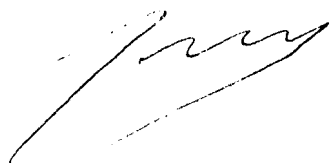
Se establece en dos (2) años el plazo máximo para la construcción de las obras acorde al Proyecto Ejecutivo, contados a partir de la fecha de emisión del Decreto del Intendente Municipal ratificando el Contrato de Concesión.

**ARTICULO 3.18.**  
**MECANISMO DE RECUPERO DE LA INVERSIÓN: Plan de comercialización y proyección de Ingresos por ventas de Bienes y Servicios.**

Las Tarifas Básicas serán las que resulten de la propuesta del oferente adjudicado y serán acordes con el tipo de servicio a prestar y la envergadura de las inversiones a amortizar. Regirán de conformidad a lo fijado en el sobre correspondiente a la propuesta, económica - financiera y será de aplicación las alícuotas vigentes del Impuesto al Valor Agregado (IVA) y el resto de los tributos nacionales, provinciales o municipales que fueran aplicables.

**ARTICULO 3.19.**  
**PLAZO DE LA CONCESIÓN**

El plazo de la concesión será propuesto por el oferente y no podrá ser inferior a 20 (veinte) años.



<b>CAPITULO 4</b>
-------------------

**DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR PARA LA PRECALIFICACION Y CALIFICACION**

**ARTICULO 4.1.**  
**PRECALIFICACION**

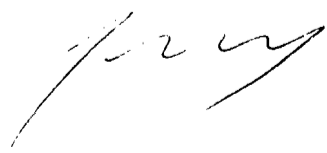
Los postulantes a ser precalificados deberán presentar la siguiente documentación, en el orden que se indica a continuación:

- a) Solicitud de precalificación, según el modelo del Formulario I.
- b) Formulario de información que contenga todos los datos solicitados en el Formulario II.
- c) Resumen de los requisitos técnicos y económico-financieros para precalificar, según el modelo del Formulario III, acompañando la correspondiente documentación respaldatoria.  
La información técnica volcada deberá ser respaldada por certificaciones emitidas por los correspondientes Comitentes o Concedentes, según corresponda.

La información económico-financiera volcada deberá ser respaldada por un dictamen profesional emitido por Contador Público, debidamente intervenido por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas correspondiente; en el caso de empresas no radicadas en la República Argentina, esta información deberá ser respaldada por el dictamen de un auditor internacional de primer nivel, a satisfacción del Grupo de Trabajo.

- d) Comprobante de pago por la adquisición del presente documento.
- e) Poder del Representante Legal de la Empresa, otorgado por escritura pública, debidamente autenticado y legalizado.
- f) Copia autenticada de los estatutos y contratos sociales, con sus correspondientes ampliaciones y modificaciones y/o constancia de inscripción en el registro correspondiente.
- g) Balance de los tres (3) últimos ejercicios contables, debidamente certificados por auditores externos de reconocida solvencia, argentinos o internacionales.  
Las empresas no radicadas en República Argentina deberán acompañar esta documentación, con un resumen de la misma en idioma castellano.
- h) Constitución de domicilio especial, a los fines de la presente Licitación, en la ciudad de Rosario. La comunicación de su cambio, por medio fehaciente, sólo surtirá efecto luego del tercer día hábil siguiente a su recepción.
- i) Compromiso de aceptación de la jurisdicción de los Tribunales Federales de la ciudad de Rosario, para todo litigio que se suscite con motivo de la presente licitación.

///



///

- j) Declaración jurada de la empresa postulante, firmada por su Representante Legal, donde conste que la Empresa no ha sido declarada en quiebra, ni ha sido solicitado su concurso preventivo, ni se encuentra en situación jurídica similar desde hace tres (3) años antes, contados a partir del 31/12/96, no con posterioridad a dicha fecha.
- k) Certificado de vistas al lugar de emplazamiento de las obras expedido por el Grupo de Trabajo o quien él designe a tal efecto.

Nota: En el caso de Empresas no radicadas en la República Argentina, la información solicitada en el segundo párrafo del punto c) y los documentos indicados en los puntos e), f) y g) deberán ser legalizados ante el Consulado Argentino de su lugar de origen y ante el Ministerio de Relaciones Exteriores de la República Argentina en la ciudad de Buenos Aires.

#### **ARTICULO 4.2.** **CALIFICACIÓN Y RECALIFICACION**

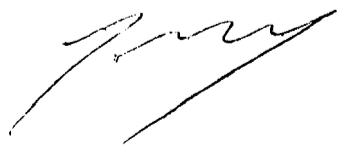
Los postulantes a ser calificados o recalificados deberán presentar la siguiente documentación, en el orden que se indica a continuación:

- a) Solicitud de calificación o recalificación, según el modelo del Formulario IV.
- b) Nota de presentación que contenga todos los datos solicitados en el Formulario V.
- c) Nota de presentación de cada empresa o integrante de la sociedad a constuirse, que contenga todos los datos solicitados en el Formulario VI.
- d) Resumen de los requisitos técnicos y económico-financieros para calificar, según el modelo del Formulario VII, acompañando la correspondiente documentación respaldatoria.  
La información técnica volcada deberá ser respaldada por certificaciones emitidas por los correspondientes Comitentes o Concedentes, según corresponda.

La información técnica volcada deberá ser respaldada por un dictamen profesional emitido por Contador Público, debidamente intervenido por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas correspondiente; en el caso de empresas no radicadas en la República Argentina, esta información deberá ser respaldada por el dictamen de un auditor internacional de primer nivel, a satisfacción del Grupo de Trabajo.

- e) Poder del Representante Legal de la Empresa, otorgado por escritura pública, debidamente autenticado y legalizado.  
Este poder deberá tener alcances suficientes para suscribir la Oferta, el Convenio y el Contrato de Concesión, en caso de resultar seleccionado ganador.  
En el caso de sociedades concesionarias, este Poder deberá entregarlo por cada una de las sociedades integrantes.
- f) Un dictamen de calificación de riesgo emitido por Sociedad Calificadora de Riesgo, designada por la Autoridad de Aplicación.  
Copia autenticada de los estatutos o contratos sociales, con sus correspondientes ampliaciones o modificaciones y constancia de inscripción en el registro correspondiente.  
En el caso de futuras sociedades a constituirse, se deberán presentar los documentos correspondientes a cada una de las firmas integrantes.
- g) Balance de los tres (3) últimos ejercicios contables, debidamente certificados por auditores externos de reconocida solvencia, argentinos o internacionales. Las empresas no radicadas en la República Argentina deberán acompañar esta documentación, con un resumen de la misma en idioma castellano.

///



///

En el caso de futuras sociedades a constituirse se deberán presentar los Balances correspondientes a cada una de las sociedades integrantes.

- h) Constitución de domicilio especial, a los fines de la presente licitación, dentro del radio de la Ciudad de Rosario.  
La comunicación de su cambio, por medio fehaciente, sólo surtirá efecto luego del tercer día hábil siguiente a su recepción.
- i) Compromiso de aceptación de la jurisdicción de los Tribunales Federales de Rosario, para todo litigio que se suscite con motivo de la presente licitación.
- j) En el caso de futuras sociedades a constituirse, compromiso de participación de las empresas integrantes para la realización del proyecto, efectuado mediante instrumento notarial.

Este documento deberá fijar como mínimo el acuerdo de las empresas para constituir la futura sociedad concesionaria, los porcentajes de participación de cada empresa, el compromiso de constituir esta sociedad en la modalidad que fije el texto definitivo del Pliego de Bases y Condiciones de la Concesión, en el caso de ser adjudicatarias de la Concesión y la asunción de la solidaridad de sus integrantes a todos los efectos de esta Licitación.

En el caso de firmas consultoras que integren el grupo de empresas prestando sus servicios de ingeniería y arquitectura, se deberá indicar el carácter y la forma jurídica de su vinculación en la sociedad concesionaria, tanto en el período de preparación de la oferta como durante el período de concesión.

- k) Declaración jurada de cada una de las empresas postulantes, firmada por sus respectivos Representantes Legales, donde conste que la empresa no ha sido declarada en quiebra, ni ha sido solicitado su concurso preventivo, ni se encuentra en situación jurídica similar desde tres (3) años antes, contados a partir del 31/12/95, ni con posterioridad a dicha fecha.

Nota: En el caso de Empresas no radicadas en República Argentina, la información solicitada en el segundo y tercer párrafo del punto d) y los documentos indicados en los puntos e), f), g) y h) deberán ser legalizados ante el Consulado Argentino de su lugar de origen y ante la Secretaría de Planeamiento.

Aquellos documentos que no presenten modificaciones respecto de la presentación efectuada para la precalificación, podrán ser reemplazados por una declaración jurada que indique tal circunstancia.

#### **ARTICULO 4.3.**

##### **IDIOMA**

Toda la documentación solicitada deberá estar redactada en idioma castellano.

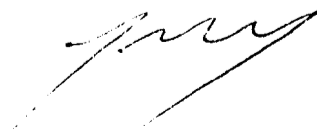
Los documentos que acrediten los requisitos para precalificación, si estuvieren redactados en otro idioma que no sea el castellano, deberán acompañarse de una traducción a este último idioma, debidamente legalizada.

#### **ARTICULO 4.4.**

##### **FECHA Y LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN**

La documentación deberá presentarse en forma personal, en el lugar fijado para el funcionamiento del Banco de Información.

///

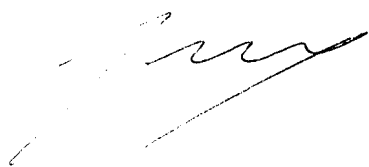


///

Las fechas límites para la recepción de la documentación, se fijan en el Artículo 2.4. del presente documento.

El Grupo de Trabajo se reserva el derecho de solicitar cualquier tipo de información o documentación complementaria, de requerir que se subsanen los errores u omisiones formales que pudieran contener las presentaciones, y la Intendencia Municipal se reserva el derecho de prorrogar los plazos y fechas límites establecidas en el cronograma de la licitación pública, sin que ello otorgue derecho a impugnación alguna por parte de cualquier postulante.

Toda falta, reticencia o falsedad en la información suministrada podrá provocar la desestimación de la presentación, al sólo juicio de la Autoridad de Aplicación, a través de las Secretarías de Planeamiento, de Hacienda y Economía y de Gobierno no dando lugar a ningún tipo de impugnación.

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes, positioned in the lower center of the page.

**CAPITULO IV**  
**FORMULARIO I**

**LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL E INTERNACIONAL**  
**PARA LA FORMULACION DEL PROYECTO, CONCESIÓN DE LA CONSTRUC-**  
**CIÓN, MANTENIMIENTO Y EXPLOTACIÓN DE LAS ÁREAS DE LA COSTA CEN-**  
**TRAL DE ROSARIO. SECTOR UNIDAD IV**

**SOLICITUD DE PRECALIFICACION**

El abajo firmante ----- actuando en nombre y representación de la Empresa ----- solicita su precalificación a los fines de su participación en la licitación Pública Nacional e Internacional para la Formulación del Proyecto, Concesión de la Construcción, Mantenimiento y Explotación de las Arreas de la Costa Central de Rosario. Sector Unidad IV, declarando:

- Haber recibido y tomado conocimiento del Pliego de Bases y Condiciones de la licitación pública.
- Que la documentación que se adjunta responde a la verdad.

-----  
**Lugar y Fecha**

-----  
**Sello y Firma del Representante Legal  
de la Empresa**



**CAPITULO IV**  
**FORMULARIO II**

**LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL E INTERNACIONAL**  
**PARA LA FORMULACION DEL PROYECTO, CONCESIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO Y EXPLOTACIÓN DE LAS ÁREAS DE LA COSTA CENTRAL DE ROSARIO, SECTOR UNIDAD IV**

**INFORMACIÓN SOBRE LA EMPRESA POSTULANTE A PRECALIFICAR**

1.- Identificación de la Empresa

Nombre, dirección, teléfono, fax, número de inscripción en los registros correspondientes.

2.- Representante Legal de la Empresa

Nombre, dirección, teléfono, fax.

3.- Descripción de las actividades de la Empresa.

- Monto de negocios, tipo de actividad, personal permanente.
- Obras realizadas.

4.- Principales responsables.

- Identificación y rol de los principales responsables de la Empresa, que intervendrán en el proyecto.
- Curriculum Vitae de los principales expertos a ser afectados al proyecto.

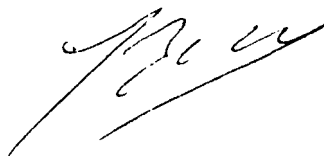
5.- Situación económico - financiera

Resultados económico - financieros de los tres últimos ejercicios. Destacar especialmente (en idioma castellano):

- Facturación
- Patrimonio Neto
- Índice de Endeudamiento, calculado como cociente, entre el Pasivo y el Patrimonio Neto.
- Capital de trabajo, calculado como diferencia entre Activo Corriente y Pasivo Corriente.
- Detalle de compromisos a corto, mediano y largo plazo.
- Estado de litigio o procesos judiciales, y de una manera más general, cualquier información o situación susceptible de afectar los resultados o la capacidad financiera de la empresa.

6.- Participación en Emprendimientos en Concesión.

Descripción de los diferentes emprendimientos, bajo la forma de concesión o de sistema C.O.T. (Construir, Operar y Transferir), en que la Empresa haya participado en los cinco últimos años, principalmente en el Sector Turístico, Hotelero. ///



///

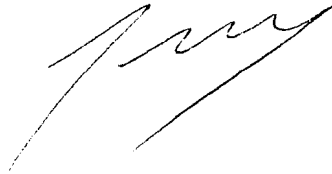
La descripción deberá incluir la forma de financiación de cada emprendimiento.

7.- Otra documentación

Documentación o información complementaria que la Empresa considere necesaria tener en cuenta para la precalificación.

-----  
Lugar y Fecha

-----  
Sello y Firma del Representante Legal

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes.

-----

**CAPITULO IV  
FORMULARIO III**

**LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL E INTERNACIONAL  
PARA LA FORMULACION DEL PROYECTO, CONCESIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO Y EXPLOTACIÓN DE LAS ÁREAS DE LA COSTA CENTRAL DE ROSARIO. SECTOR UNIDAD IV**

**FORMULARIO RESUMEN PARA PRECALIFICAR**

Empresa: -----

**Firma Consultora**

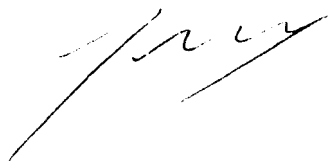
Concepto	Detalle y Monto
A. Facturación anual por servicios de ingeniería o arquitectura u otros servicios de asistencia técnica. (promedio anual de los mejores dos años entre los últimos diez años).	
B. Haber formulado anteproyectos o proyectos definitivos de grandes emprendimientos turísticos y hoteleros; o supervisión o auditoría técnica de los mismos, cuyos costos de inversión superen los \$ 5.000.000.-	

**Empresa Constructora**

Concepto	Detalle y Monto
A. Precalificación Técnica: Facturación anual por construcción de obras civiles y/o refacción de Hoteles, complejos turísticos, comerciales y esparcimiento. (Registrado en un año de los últimos diez años).	

**Firmas Operadoras de emprendimientos turísticos - hoteleros.**

Concepto	Detalle y Monto
A. Participación en la operación y explotación de puertos náuticos.	
B. Participación en la operación y explotación de emprendimientos turísticos - hoteleros en los últimos diez años. (Hoteles de 4-5 estrellas con más de 100 habitaciones)	



## CAPITULO IV

FORMULARIO IV

**LICITACIÓN PUBLICA NACIONAL E INTERNACIONAL  
PARA LA FORMULACION DEL PROYECTO, CONCESIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO Y EXPLOTACIÓN DE LAS ÁREAS DE LA COSTA CENTRAL DE ROSARIO. SECTOR UNIDAD IV**

## SOLICITUD DE CALIFICACIÓN / RECALIFICACION

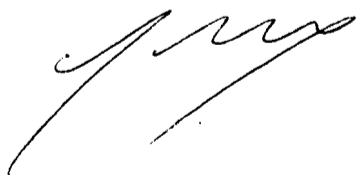
El abajo firmante \_\_\_\_\_ actuando en nombre y representación de la Empresa / futura sociedad a constituirse \_\_\_\_\_ solicita ser calificado / recalificado a los fines de su participación en la Licitación Pública Nacional e Internacional para la formulación del Proyecto, Concesión de la construcción, mantenimiento y explotación de las áreas de la Costa Central de Rosario. Sector Unidad IV de la ciudad de Rosario. (Prov. de Santa Fe), declarando:

- Haber recibido y tomado conocimiento del Pliego de Bases y Condiciones de la Licitación Pública.
- Aceptar todos los términos y condiciones establecidas en el pliego mencionado.
- Que la documentación que se adjunta responde a la verdad.

Asimismo manifiesta expresamente su intención de presentar su oferta en el caso de ser seleccionado.

\_\_\_\_\_  
Lugar y fecha

\_\_\_\_\_  
Sello y Firma del Representante Legal  
de la Empresa.



**CAPITULO IV****FORMULARIO V****LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL E INTERNACIONAL  
PARA LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO, CONCESIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO Y EXPLOTACIÓN DE LAS ÁREAS DE LA COSTA CENTRAL DE ROSARIO. SECTOR UNIDAD IV****INFORMACIÓN SOBRE LA EMPRESA O GRUPO DE EMPRESAS A CALIFICAR**

1.- Denominación

2.- Representante Legal de la Empresa / grupo de Empresas.

Nombre, dirección, teléfono, fax.

3.- Responsables autorizados para responder o solicitar información:

Nombre, cargo, dirección, teléfono, fax.

4.- Nómina de los miembros del Grupo de Empresas.

Esta lista deberá nominar a todas las Empresas que integran el Grupo, sea en cualquiera de las siguientes formas:

- Participación en capital o en financiamiento.
- Empresa constructora
- Firma Consultora
- Sociedad de explotación
- Asesores Financieros

Indicar en el caso que correspondiera el porcentaje de participación de cada empresa en la futura Sociedad Concesionaria.

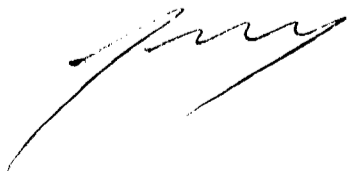
5.- Descripción de la organización y del funcionamiento previsto del Grupo de Empresas.

Indicar los roles y responsabilidades de las diferentes Empresas que participan en el grupo en las diferentes etapas de realización del Emprendimiento, Proyecto, Construcción, Financiación, Explotación y Mantenimiento.

6.- Descripción del tipo de financiamiento previsto para el Proyecto

Origen y monto de las cantidades comprometidas para hacer frente al financiamiento de la Concesión, tanto en el período de la construcción como en el de explotación y mantenimiento.

///



///

7.- Confirmación del compromiso asumido para la presentación de la oferta

Declaración confirmando que el Grupo de Empresas tiene la intención de presentar una oferta para la licitación Pública Nacional e Internacional para la formulación del Proyecto, Concesión de la construcción, mantenimiento y explotación de las Áreas de la Costa Central de Rosario. Sector Unidad IV, de la ciudad de Rosario.

8.- Otras relaciones entre los miembros del Grupo de Empresas.

Descripción de proyectos anteriores o en curso, que los integrantes del grupo hayan realizado en común.

-----  
Lugar y Fecha

-----  
Sello y Firma del Representante Legal  
de la Empresa o Grupo de Empresas



## CAPITULO IV

### FORMULARIO VI

#### LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL E INTERNACIONAL PARA LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO, CONCESIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO Y EXPLOTACIÓN DE LAS ÁREAS DE LA COSTA CENTRAL DE ROSARIO. SECTOR UNIDAD IV

#### INFORMACIÓN SOBRE CADA EMPRESA MIEMBRO DEL GRUPO A CALIFICAR

##### 1.- Identificación de la Empresa

Nombre, dirección, teléfono, fax, número de inscripción en los registros correspondientes.

##### 2.- Representante Legal de la Empresa

Nombre, dirección, teléfono, fax.

##### 3.- Descripción de las actividades de la Empresa.

- Monto de negocios, tipo de actividad, personal permanente.
- Obras realizadas.

##### 4.- Principales responsables

- Identificación y rol de los principales responsables de la Empresa, que intervendrán en el Proyecto.
- Curriculum Vitae de los principales expertos a ser afectados al Proyecto.

##### 5.- Situación financiera.

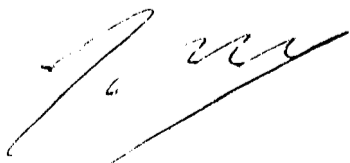
Resultados financieros de los tres últimos ejercicios, oficialmente publicados y legalizados. Destacar especialmente (en idioma castellano):

- Patrimonio Neto
- Índice de Endeudamiento, calculado como cociente entre el Pasivo y el Patrimonio Neto.
- Capital de Trabajo, calculado como diferencia entre Activo Corriente y Pasivo Corriente.
- Detalle de compromisos a corto, mediano y largo plazo.
- Estado de litigios o procesos judiciales, y de una manera más general, cualquier información o situación susceptible de afectar los resultados o la capacidad financiera de la Empresa.

##### 6.- Participación en emprendimientos en concesión

Descripción de los diferentes emprendimientos, bajo la forma de concesión o de sistema C.O.T. (Construir operar y Transferir), en que la Empresa haya participado en los cinco últimos años, principalmente en el sector del transporte.

La descripción deberá incluir la forma de financiación del emprendimiento.



///

///

7.- Otra documentación

Documentación o información complementaria que la empresa considere necesaria tenerla en cuenta para la calificación.

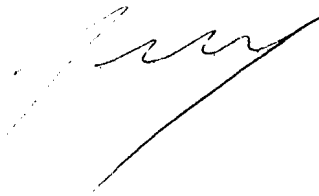
\_\_\_\_\_

Lugar y fecha

-----

Sello y Firma del Representante Legal

NOTA: El presente formulario deberá ser presentado también en el caso de una Empresa que solicite su calificación en forma individual.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end.

**FORMULARIO VII**

**LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL E INTERNACIONAL  
PARA LA FORMULACION DEL PROYECTO, CONCESIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO Y EXPLOTACIÓN DE LAS ÁREAS DE LA COSTA CENTRAL DE ROSARIO, SECTOR UNIDAD IV**

**FORMULARIO RESUMEN PARA CALIFICAR / RECALIFICAR**

EMPRESA: \_\_\_\_\_

Nivel Técnico

Concepto	Detalle y Monto
A. Facturación anual por construcción de obras civiles en hoteles, complejos turísticos y de esparcimiento.	
B. Experiencia en la construcción de grandes Hoteles/Apart Hoteles de más de 100 habitaciones.	
C. Formulación de proyectos y/o supervisión de la construcción de Hoteles / Apart Hotel, Centros Comerciales, etc.	

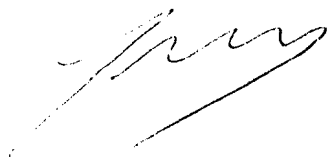
**A nivel de explotación:**

Concepto	Detalle y Monto
A. Participación ininterrumpida en la operación y explotación de puertos náuticos en los últimos cinco (5) años.	
B. Participación ininterrumpida en la operación y explotación de emprendimientos turísticos - hoteleros en los últimos diez años. (Hoteles de 4-5 estrellas con más de 100 habitaciones).	

REPÚBLICA ARGENTINA

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO  
SECRETARIA DE HACIENDA Y ECONOMÍA  
SECRETARIA DE GOBIERNO  
DE LA

///



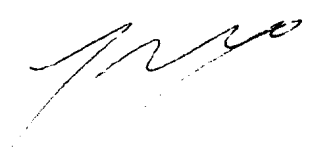
///

**MUNICIPALIDAD DE ROSARIO**

**LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL E INTERNACIONAL  
PARA LA FORMULACION DEL PROYECTO, CONCESIÓN DE LA  
CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO Y EXPLOTACIÓN DEL  
ÁREA DE SILOS DE LA UNIDAD IV**

**TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA  
PREPARACIÓN DE LA OFERTA  
(PRELIMINAR)**

**ABRIL DE 1997**

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, located below the date.

**LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL E INTERNACIONAL  
PARA LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO, CONCESIÓN DE LA  
CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO Y EXPLOTACIÓN DEL  
ÁREA DE SILOS DE LA UNIDAD IV**

**TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA  
PREPARACIÓN DE LA OFERTA  
(PRELIMINAR)**

**ÍNDICE**

ARTICULO 1°.- CONTENIDO DE LA OFERTA .....

ARTICULO 2°.- CONTENIDO DEL SOBRE A .....

ARTÍCULO 3°.- CONTENIDO DEL SOBRE B .....

ARTÍCULO 4°.- CONTENIDO DEL SOBRE C .....

ARTÍCULO 5°.- LUGAR U HORA DE PRESENTACIÓN DE LAS  
OFERTAS Y APERTURA DE SOBRES .....

ARTICULO 6°.- GARANTÍA DE OFERTA .....

ARTICULO 7°.- MANTENIMIENTO DE OFERTA Y FIRMA DEL  
CONVENIO.....

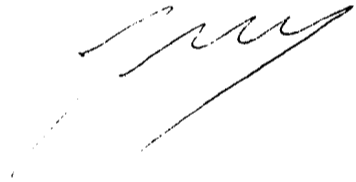
ARTÍCULO 8°.- PLAZO DE LA CONCESIÓN .....

ARTÍCULO 9°.- OBRAS A CONSTRUIR .....



## ANEXOS:

FORMULARIO VIII - MODELO DE OFERTA .....
FORMULARIO IX.- MODELO DE GARANTÍA DE OFERTA .....
FORMULARIO X.- MODELO DE CARTA DE INTENCIÓN DE FINANCIAMIENTO BANCARIO .....
FORMULARIO XI. a- TABLA DE RECURSOS EN PERIODO DE CONSTRUCCIÓN .....
FORMULARIO XI. b- TABLA DE COSTOS EN PERIODO DE CONSTRUCCIÓN .....
FORMULARIO XI. c- TABLA DE COSTOS EN PERIODO DE EXPLOTACIÓN .....
FORMULARIO XI. d- TABLA DE RECURSOS EN PERIODO DE CONSTRUCCIÓN .....
FORMULARIO XI. e- FLUJO DE FONDOS EN PERIODO DE EXPLOTACIÓN .....



## TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA PREPARACIÓN DE OFERTA

El presente documento tiene como finalidad definir la documentación que los postulantes calificados tendrán que cumplimentar para la presentación de sus ofertas, como así también definir los parámetros técnicos de las obras a construir.

### **ARTICULO 1º.- CONTENIDO DE LA OFERTA**

La oferta se presentará en idioma castellano, separada en tres sobres, foliada y firmada en todas las fojas del original por el respectivo Representante legal en la cantidad de ejemplares que se indican a continuación:

SOBRE A: Documentación Legal: Dos (2) ejemplares originales

SOBRE B: Documentación Técnica: Original y tres (3) copias.

SOBRE C: Oferta económica : Original y tres (3) copias.

Los ejemplares originales deberán estar claramente identificados, y en caso de discrepancia con las copias prevalecerá el texto original.

Cada uno de los sobres deberá estar cerrado, lacrado y firmado, con un rótulo que identifique: La Licitación; el Oferente; fecha y hora de apertura de los Sobres A y B; y la letra de identificación correspondiente a cada sobre.

### **ARTICULO 2º.- CONTENIDO DEL SOBRE A.**

El sobre A de cada oferente deberá contener los siguientes documentos:

#### 2.1. Documentos legales:

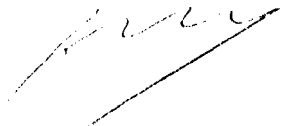
- a) El Convenio de Concesión
- b) Las Circulares aclaratorias que se expidan.
- c) Anexo de Explotación y Mantenimiento.
- d) Los Términos de Referencia para la Preparación de la Oferta.
- e) El Pliego de Bases y Condiciones de la Licitación.

Dos ejemplares del texto definitivo de los documentos antes enunciados en este Artículo, autenticados por el Grupo de Trabajo, serán entregados a cada uno de los postulantes clasificados con una anticipación a determinar de a la fecha fijada para la apertura de los Sobres A y B.

El texto definitivo de estos documentos será presentado por los Oferentes sin modificaciones, enmiendas o raspaduras, suscripto en todas sus fojas por el respectivo Representante Legal con facultades suficientes para este acto, según el fijado en el Pliego de Bases y Condiciones de la Licitación, y cuya firma deberá estar certificada por Escribano Público de la República Argentina y con la legalización correspondiente.

La presentación de los documentos enunciados en este Artículo sin cumplimentar lo indicado en el párrafo anterior, dará lugar al rechazo de la oferta.

///



///

Además de los documentos detallados anteriormente cada una de las empresas integrantes de los Oferentes deberá presentar un informe realizado por Auditor Externo, donde certifique que la misma no ha sido declarada en quiebra, ni se ha solicitado su concurso preventivo, y que no se ha encontrado en situación jurídica similar dentro de los tres (3) años anteriores al 31/12/96, ni con posterioridad a esa fecha.

## 2.2. Documentos Económicos Financieros:

a) Garantía de oferta, de acuerdo a lo indicado en el Artículo 6 del presente documento;

### **ARTICULO 3°.- CONTENIDO DEL SOBRE B**

Dentro del Sobre B, los Oferentes incluirán toda la documentación técnica necesaria para sustentar su oferta y permitir que el Grupo de Trabajo verifique que las obras consideradas en su oferta se ajustan a lo establecido en el Artículo 9 del presente documento.

Esta documentación técnica incluirá el Anteproyecto de las Obras a construir, el que se deberá ajustar a los parámetros establecidos en el citado Artículo 9 del presente documento.

Los ajustes al Anteproyecto, que surjan de los estudios definitivos efectuados para el Proyecto Ejecutivo, no darán lugar a modificación alguna de los aspectos contractuales (plazo de la Concesión, canon ofrecido, etc.).

Tanto el Anteproyecto como el Proyecto Ejecutivo se confeccionarán con sujeción a las normas, usos, especificaciones y reglamentos vigentes en la Municipalidad de Rosario, o, siempre que no se contrapongan a estos, a otras normas emanadas de entidades de Entidades u Organismos Nacionales o Internacionales de reconocida idoneidad en la materia, que sean aceptadas por el grupo de Trabajo.

Los oferentes deberán presentar como mínimo los siguientes documentos:

#### **3.1. Anteproyecto General**

##### **Memoria descriptiva de las obras:**

La misma contendrá los criterios urbanísticos que sustentan el proyecto, en función del sistema de accesibilidad y de parques ribereños, que a modo de continuo, enlazan el Parque a la Bandera, Parque de España (Etapas 1 y 2), Parque Unidad IV, Av. de la Costa, etc.

- a) Esquemas de ocupación de suelo y criterios para la definición de los volumetrías y la relación de visuales entre el Parque Público, el edificio y el Río - (Planialtimétrías).
- b) Esquemas con uso de superficie cubiertas y abiertas - Relación con el Parque Público.
- c) Planos generales - Planta general entorno = 1: 1000
  - Planta del terreno y entorno inmediato. Escala 1: 200
  - Plantas: - Techos: 1: 200
  - Cortes y Vista: 1 : 200
  - Axometrías.-
  - Perspectivas.-
- d) Memorias de cálculo.-



///

///

**3.2. Programa de elaboración del Proyecto Ejecutivo y de construcción de las obras.**

Cronogramas detallados y memoria explicativa del plan de trabajos previsto para la confección del Proyecto Ejecutivo y para la ejecución de las obras.

**ARTICULO 4°.- CONTENIDO DEL SOBRE C.**

El Sobre C de cada oferente deberá contener el formulario de oferta confeccionado según el modelo que se adjunta (Formulario VIII) donde cotizará el monto que ofrece en concepto de canon anual, igual y consecutivo, para un período de explotación de las obras que propondrá el oferente.

La oferta económica deberá indicarse con tres (3) decimales.

Complementando lo anterior, deberá incluir una planilla donde indique el costo de construcción de las obras, desagregando de acuerdo a los ítems considerados en los cómputos métricos, como así también un programa financiero acorde con el programa de obras, que incluya cuadros demostrativos del flujo de fondos (cash flow) durante todo el período de Concesión, en los que deberán figurar desagregados los distintos elementos tomados en cuenta para determinar el canon ofrecido. A los fines del programa financiero deberá cumplimentar como mínimo los formularios IX, X, XI, XII y XIII.

Dicha desagregación deberá incluir todos los impuestos, tasas y contribuciones de origen Nacional, Provincial y Municipal, con excepción del Impuesto al Valor Agregado (IVA). Se especificará en todos los casos los porcentajes aplicados y las respectivas bases de aplicación.

La documentación indicada en el tercer párrafo y siguientes de este Artículo tiene carácter complementario, por lo que no será tomada en cuenta a los fines de la definición de la definición del postulante ganador.

La presentación de la oferta por los postulantes calificados, implica que los mismos han examinado los documentos de licitación, recorrido las zonas de las obras, recogido en el Banco de Información o donde corresponda, la información necesaria sobre todos los elementos indispensables para formular su oferta, con pleno conocimiento de los costos que incidirán en el precio cotizado.

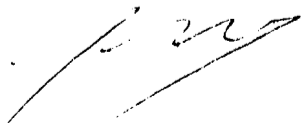
**ARTICULO 5°.- LUGAR, FECHA Y HORA DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS Y APERTURA DE SOBRES.**

Las ofertas se presentarán hasta las ..... horas del día ..... del mes de ----- de 199.... en el lugar que fije el Grupo de trabajo, lo que será comunicado fehacientemente a todos los postulantes calificados.

Luego de producido el cierre de la recepción de ofertas, se procederá en el mismo acto de la apertura de los Sobres A y B de los Oferentes, asentándose en el correspondiente Acta el contenido de cada uno de los sobres.

Dentro de los sesenta (60) días posteriores a la apertura de los **Sobres A y B** de los Oferentes, el grupo de trabajo procederá a verificar el cumplimiento de las condiciones legales, económico-financieras y técnicas establecidas y a efectuar las notificaciones correspondientes.

///



Respecto de la documentación que se deberá acompañar dentro del **Sobre B**, el Grupo de Trabajo sólo verificará si la misma cumple con los requisitos mínimos exigidos por el Pliego y normativa vigente.

Conforme a lo expuesto, no se efectuará una valoración comparativa entre los distintos Anteproyectos y Estudios que presenten los Oferentes.

La apertura del **Sobre C**, de aquellos oferentes que no hubiesen merecido objeciones insalvables a la documentación legal, económico-financiera y técnica, se efectuará el día ----- del mes de ----- de 1997 a las ----- horas, en el mismo lugar fijado para la presentación de las ofertas.

## ARTICULO 6º. - GARANTÍA DE OFERTA

6.1. Para asegurar el mantenimiento de la oferta y el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Convenio de Concesión, los Oferentes deberán constituir una garantía incondicional e irrevocable, a favor de la MUNICIPALIDAD DE ROSARIO POR UN VALOR de dólares estadounidenses doscientos mil (US\$ 200.000.-). esta garantía será declarada pérdida automáticamente y sin necesidad de otra sustantación por la Autoridad de Aplicación (Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario), a favor del Concedente, notificando al banco emisor de la garantía para que transfiera los fondos a la Municipalidad de Rosario, si el postulante retirase su oferta o no diera cumplimiento a las obligaciones establecidas en el Convenio de Concesión.

Esta garantía deberá mantener su vigencia hasta tanto se dicte la Ordenanza aprobatoria del Contrato de Concesión.

6.2. La Garantía se constituirá en alguna de las formas que se describen seguidamente:

6.2.1. Mediante **“fianza” de un banco de primera línea** a satisfacción del Grupo de Trabajo, a la Orden de la Municipalidad de Rosario en la que se constituya como liso, llano y principal pagador, con renuncia a los beneficios de excusión, división e interpelación judicial previa al deudor, pagadera incondicionalmente al primer requerimiento de la Autoridad de Aplicación, (Secretaría de Planeamiento).

6.2.2. Mediante la **apertura de una “Carta de Crédito Standby”** irrevocable e incondicionada, pagadera a la vista, otorgada por un banco de primera línea a satisfacción del Grupo de Trabajo, a la orden de la Municipalidad de Rosario - depositada en el Banco Municipal de Rosario. Su texto deberá ser aprobado por el Grupo de Trabajo.

6.2.3. Mediante **el depósito en el Banco Municipal de Rosario de Títulos y Bonos de la deuda pública argentina** que tengan cotización oficial en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires o en la Bolsa de Comercio de la ciudad Rosario, indistintamente, al momento de su constitución, a cuyo efecto presentará el certificado de depósito correspondiente a la Orden de la Municipalidad de Rosario. Al momento de su constitución, el monto de dicho depósito a valor de mercado, deberá cubrir la garantía requerida más un veinte por ciento (20%) a fin de prever fluctuaciones futuras en el mercado.

Cuando el valor de mercado de dicho depósito se redujera por debajo del monto de la garantía requerida, deberá reconstituirse con más el margen adicional del veinte por ciento (20%) dentro del margen que fije el Órgano de Control.

///

///

En tanto se mantenga el valor requerido de la garantía, las rentas y amortizaciones de los títulos depositados podrán ser retirados por el depositante.

6.2.4. Mediante un **depósito en dólares estadounidenses** a la orden de la Municipalidad de Rosario en el Banco Municipal de Rosario.

6.2.5. Póliza de Seguro de Caución otorgado por Cía aseguradora de reconocido prestigio y solvencia.

#### **ARTICULO 7º.- MANTENIMIENTO DE OFERTA Y FIRMA DEL CONVENIO.**

7.1. Todas las ofertas presentadas mantendrán su vigencia y no caducarán hasta que se efectúe la adjudicación definitiva con la firma del contrato de concesión entre el concedente y el concesionario.

7.2. El Señor Intendente Municipal suscribirá el texto definitivo del Convenio de Concesión inmediatamente después de definirse el Postulante Ganador.

#### **ARTICULO 8º.- PLAZO DE LA CONCESIÓN.**

El plazo de la concesión será propuesto por el oferente y no deberá superar las treinta (30) años contados a partir de la fecha de la notificación del Decreto aprobatorio del Contrato de Concesión, de acuerdo a lo indicado en el Pliego de Bases y Condiciones de la Concesión.

#### **ARTICULO 9º.- OBRAS A CONSTRUIR.**

El concesionario tendrá la obligación de construir el área de Parque Público en el sector comprendido por el área de concesión , cuya propuesta ganadora del Concurso Nacional de anteproyecto e ideas para la Costa Central de Rosario, se adjunta.

- Será también obligación del concesionario el reciclaje del Silo Davis de acuerdo al proyecto no teniendo ninguna vinculación con la futura explotación comercial del mismo.
- Será obligación del concesionario , por el tiempo que dure la concesión el mantenimiento de instalaciones y servicios del sector de Parque Público a nivel del paseo sobre barranca, comprendido entre las calles Moreno y Alvear.



**FORMULARIO VIII**

**LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL E INTERNACIONAL  
PARA LA FORMULACION DEL PROYECTO, CONCESIÓN DE LA  
CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO Y EXPLOTACIÓN DEL  
ÁREA DE SILOS DE LA UNIDAD IV**

**MODELO DE OFERTA**

(El presente modelo de oferta es el indicado en el Artículo 4 de los Términos de Referencia para la Preparación de Oferta).

Señores:  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO  
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO  
Córdoba 741 - Piso 3ro.  
2000 Rosario - Prov. de Santa Fe.

Ref.: Licitación Pública Nacional e Internacional para la Formulación del Proyecto, Concesión de la Construcción, Mantenimiento y Explotación del Área de Silos de la Unidad IV.

De nuestra consideración:

Por la presente comunicamos a Uds. que el Postulante calificado en la Licitación de Referencia, integrado por las siguientes empresas: (nombre completo de cada una de las empresas), ofrece el siguiente canon anual, igual y consecutivo, para un periodo de explotación de ..... años, para la Concesión de la Construcción, Mantenimiento y Explotación del Área de Silos de la Unidad IV.

DÓLARES ESTADOUNIDENSES: .....  
(U\$S .....)

Esta oferta no incluye el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) que pudiera corresponder.

(Firmado por el respectivo Representante Legal,  
con certificación por Escribano Público de la  
República Argentina y debidamente legalizado)



## FORMULARIO IX

### LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL E INTERNACIONAL PARA LA FORMULACION DEL PROYECTO, CONCESIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO Y EXPLOTACIÓN DEL ÁREA DE SILOS DE LA UNIDAD IV

MODELO DE GARANTÍA DE OFERTA  
Membrete de la Entidad Bancaria Fiadora  
FIANZA N° .....

Señores:  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO  
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO  
Córdoba 741 - Piso 3ro.  
2000 Rosario - Prov. de Santa Fe.

Ref.: Licitación Pública Nacional e Internacional para la Formulación del Proyecto, Financiamiento, Construcción, Explotación del Área de Silos de la Unidad IV.

De nuestra consideración:

Por la presente comunicamos a Uds. que ..... (Entidad Fiadora) ..... se constituye irrevocablemente hasta la Fecha de Vencimiento en fiador liso, llano y principal pagador, renunciando a los beneficios de división y excusión y de previa intimación judicial al Postulante Calificado, en los términos de los artículos 2013 del Código Civil y 480 del Código de Comercio, en favor de la Municipalidad de Rosario (El Beneficiario), por la suma de ..... de Dólares Estadounidenses (U\$S ..... ) y en los demás términos establecidos en la presente fianza (el Monto Garantizado).

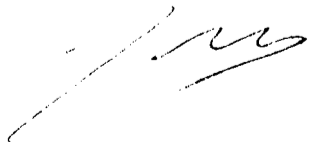
La presente fianza garantiza la obligación asumida por el Postulante Calificado integrado por ..... y ..... denominados colectivamente El Oferente, por el mantenimiento de la oferta para la Licitación Público Nacional e Internacional para la Concesión de la Construcción, Mantenimiento y Explotación del Área de Silos de la Unidad IV y el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Artículo 8.1. del respectivo Convenio de Concesión, con más: (1) los gastos que se originen al acreedor con motivo de la necesidad de plantear el cobro de la suma garantizada hasta un máximo de ..... Dólares estadounidenses (U\$S ..... ) y, (2) un tres por ciento (3%) por mes sobre el monto de esa garantía, calculados a partir de la fecha que ocurra el incumplimiento del Oferente. Los intereses punitivos, así como también los accesorios y gastos de la mora, serán pagaderos en dólares estadounidenses.

La presente fianza será efectiva desde el ..... de ..... de 199 ..... (Fecha de la Oferta) y permanecerá vigente hasta la hora de cierre de nuestras actividades bancarias en la Fecha de Vencimiento (según se define seguidamente). A los efectos de la presente Fianza, "Fecha de Vencimiento" significará la fecha en que se dicte el Decreto del Sr. Intendente Municipal aprobatorio del Contrato de Concesión suscripto con la Sociedad Concesionaria.

Ocurrida la fecha de Vencimiento, esta fianza expirará de pleno derecho

La presente Fianza será ejecutable a primer requerimiento por el Beneficiario indicando el monto por el que ha sido incumplida la Obligación del oferente respecto de la obligación fianzada, y será pagadera incondicionalmente por nosotros dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de haber recibido en nuestras oficinas, en cualquier fecha durante la vigencia de la presente Fianza, una notificación fehaciente del Beneficiario.

A todos los efectos de la presente Fianza, constituimos domicilio en el indicado en el encabezamiento de la presente.




///

///

La presente Fianza se rige por las leyes de la República Argentina. El lugar de jurisdicción para cualquier juicio a que da lugar la interpretación, el cumplimiento o la ejecución de esta Fianza será la ciudad de Rosario y los tribunales competentes serán los del fuero contencioso administrativo de la ciudad de Rosario, a cuya jurisdicción nos sometemos por la presente.

Por ..... (ENTIDAD FIADORA) - .....

En caso de Bancos Locales, Certificación de Firmas por Banco Central de la República Argentina y en caso de Bancos Extranjeros, las firmas serán autenticadas y legalizadas ante el Consulado Argentino de su lugar de origen y ante el Ministerio de Relaciones Exteriores de la República Argentina en la ciudad de Buenos Aires, o en su defecto contar con apostilla (Convenio de la Haya).

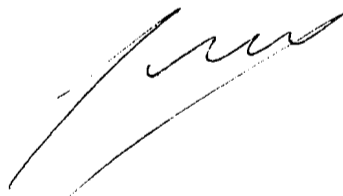
A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes that form a stylized name or set of initials.

## FORMULARIO X

**LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL E INTERNACIONAL  
PARA LA FORMULACION DEL PROYECTO, CONCESIÓN DE LA  
CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO Y EXPLOTACIÓN DEL  
ÁREA DE SILOS DE LA UNIDAD IV**

**TABLA DE RECURSOS EN PERIODO DE CONSTRUCCIÓN**

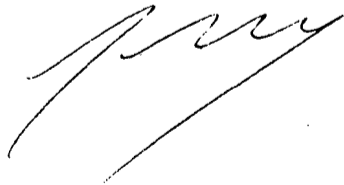
SOCIEDAD	IMPORTE	
CAPITAL ENTIDAD 1 ENTIDAD 2 ENTIDAD 3		%
PRESTAMOS BANCARIOS		TASA
OTROS RECURSOS (Discriminar)		
<b>TOTAL</b>		



**FORMULARIO XI**  
**LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL E INTERNACIONAL**  
**PARA LA FORMULACION DEL PROYECTO, CONCESIÓN DE LA**  
**CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO Y EXPLOTACIÓN DEL**  
**ÁREA DE SILOS DE LA UNIDAD IV**

**TABLA DE COSTOS EN PERIODO DE CONSTRUCCIÓN**

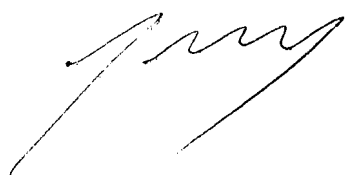
Funcionamiento de la Sociedad Concesionaria	
Gastos de Estudios y Proyecto	
Adquisición de y terrenos	
<b>Construcción de Obras:</b>	
----- <b>Total Construcción de Obras</b>	
Equipamiento (Elementos no fungibles)	
Gastos de puesta en marcha a cargo de la Sociedad Concesionaria (Discriminar)	
Costos Financieros (Discriminar)	
Impuestos y tasas (Discriminar)	
<b>TOTAL COSTOS PERIODO DE CONSTRUCCIÓN</b>	



## FORMULARIO XII

LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL E INTERNACIONAL  
PARA LA FORMULACION DEL PROYECTO, CONCESIÓN DE LA  
CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO Y EXPLOTACIÓN DEL  
ÁREA DE SILOS DE LA UNIDAD IVTABLA DE COSTOS EN PERIODO DE EXPLOTACIÓN

Funcionamiento de la Sociedad Concesionaria	
Mantenimiento de rutina	
Grandes reparaciones (Discriminar)	
Reembolso de préstamos	
Impuestos y Tasas	
<b>TOTAL</b>	

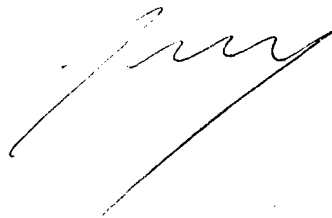


## FORMULARIO XIII

**LICITACIÓN PÚBLICO NACIONAL E INTERNACIONAL  
PARA LA FORMULACION DEL PROYECTO, CONCESIÓN DE LA  
CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO Y EXPLOTACIÓN DEL  
ÁREA DE SILOS DE LA UNIDAD IV**

**FLUJO DE FONDOS EN PERIODO DE CONSTRUCCIÓN**

	<b>TRIMESTRES</b> (A partir de la publicación del Decreto aprobatorio del Contrato de Concesión)					
	1	2	3	.....	.....	.....
<b>GASTOS</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Funcionamiento Sociedad Concesionaria</li> <li>• Estudios y Proyecto</li> <li>• Construcción de Obras</li> </ul>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipamiento (Elementos no fungibles)</li> <li>• Gastos de puesta en marcha (discriminar)</li> <li>• Costos Financieros (Discriminar)</li> <li>• Impuestos y Tasas (Discriminar)</li> </ul>						
<b>TOTAL</b>						
<b>RECURSOS</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>Capital propio</li> <li>Préstamos bancarios</li> <li>Otros recursos (Discriminar)</li> <li>Subvención del Estado</li> </ul>						
<b>TOTAL</b>						




## FORMULARIO XIV

**LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL E INTERNACIONAL  
PARA LA FORMULACION DEL PROYECTO, CONCESIÓN DE LA  
CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO Y EXPLOTACIÓN DEL  
ÁREA DE SILOS DE LA UNIDAD IV**

**FLUJO DE FONDOS EN PERIODO DE EXPLOTACIÓN**

	AÑOS (A partir de la publicación del Decreto aprobatorio del Contrato de Concesión)					
	.....	.....	.....	.....	.....	.....
<b>GASTOS</b>						
• Funcionamiento Sociedad Concesionario.						
• Mantenimiento de Rutina						
• Grandes Reparaciones (Discriminar)						
• Equipos de percepción de peaje.						
• Reembolso de préstamos						
• Pagos al Estado						
• Impuestos y Tasas (Discriminar)						
<b>TOTAL</b>						
<b>RECURSOS</b>						
Ingresos por .....						
Otros Ingresos (Subconcesionarios)						
<b>TOTAL</b>						
<b>RESULTADO NETO</b>						



**FORMULARIO X**

**LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL E INTERNACIONAL  
PARA LA FORMULACION DEL PROYECTO, CONCESIÓN DE LA  
CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO Y EXPLOTACIÓN DEL  
ÁREA DE SILOS DE LA UNIDAD IV**

**MODELO DE CARTA DE INTENCIÓN DE FINANCIAMIENTO BANCARIO**

(El presente modelo de carta de intención es el indicado en el punto 2.2. de los Términos de Referencia para la Preparación de la Oferta)

Rosario, .....

Señores:  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO  
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO  
Córdoba 741 - Piso 3ro.  
2000 Rosario - Prov. de Santa Fe.

Ref.: Licitación Pública Nacional e Internacional para la Formación del Proyecto, Financiamiento, Construcción, Explotación del Área de Silos de la Unidad IV.

De nuestra consideración:

Por la presente comunicamos a Uds. que a requerimiento del Postulante Calificado " .....

....." integrado por ..... y ....., y habiendo tomado pleno y total conocimiento de los detalles técnicos, jurídicos y económico - financieros de las obras, trabajos y actividades que el referido Postulante Calificado debe encarar en caso de resultar adjudicatario del Licitación Pública Nacional e Internacional para Concesión de la Construcción, Mantenimiento y Explotación del Área de Silos de la Unidad IV de la ciudad de Rosario, manifestamos nuestra intención de otorgar a nuestro requerimiento financiación suficiente destinada al cumplimiento de las obras y obligaciones contractuales.

Saludamos a Uds. atentamente.

Certificación del Banco Central de la República Argentina  
(Banco Local) o Firma autenticada y legalizada en caso de Entidades



**REPÚBLICA ARGENTINA**

**SECRETARIA DE PLANEAMIENTO**

**SECRETARIA DE HACIENDA Y ECONOMÍA DE LA**

**MUNICIPALIDAD DE ROSARIO**

**CONCURSO PUBLICO NACIONAL E INTERNACIONAL  
PARA LA FORMULACION DEL PROYECTO, FINANCIAMIENTO,  
CONSTRUCCIÓN, EXPLOTACIÓN DEL  
ÁREA DE SILOS DE LA UNIDAD IV**

**CONVENIO DE CONCESIÓN  
A TITULO ONEROSO  
(PRELIMINAR)**

**ABRIL DE 1997**

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a cursive name, likely the signature of an official involved in the document.

**CONCURSO PUBLICO NACIONAL E INTERNACIONAL  
PARA LA FORMULACION DEL PROYECTO, FINANCIAMIENTO,  
CONSTRUCCIÓN, EXPLOTACIÓN DEL  
ÁREA DE SILOS DE LA UNIDAD IV**

**CONVENIO DE CONCESIÓN  
A TITULO ONEROSO  
(PRELIMINAR)**

ÍNDICE

ARTICULO 1°.- OBJETO DEL CONVENIO .....

ARTICULO 2°.- NORMAS APLICABLES Y DOCUMENTOS  
INTEGRANTES DEL CONVENIO .....

ARTICULO 3°.- CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD  
CONCESIONARIA .....

ARTICULO 4°.- COMPROMISO DEL POSTULANTE GANADOR .....

ARTICULO 5°.- COMPROMISO DEL CONCEDENTE .....

ARTICULO 6°.- GARANTÍA DEL POSTULANTE GANADOR .....

ARTICULO 7°.- DERECHO A EXPLOTACIÓN .....

ARTICULO 8°.- ENTRADA EN VIGENCIA .....

ARTICULO 9°.- FIRMA DEL CONTRATO DE CONCESIÓN .....

ARTICULO 10°.- LEY APLICABLE JURISDICCIÓN Y ARBITRAJE .....

ARTICULO 11°.- DOMICILIOS ESPECIALES .....

ARTICULO 12°.- EJEMPLARES .....



## CONVENIO DE CONCESIÓN DE OBRA PUBLICA

Este convenio de Concesión de Obra Pública se celebra en la ciudad de Rosario a los ..... del mes de \_\_\_\_\_ de 1997.

a) Entre la Secretaria de Planeamiento de la Municipalidad Rosario, representado en este acto por el Señor Secretario, en adelante la Autoridad de Aplicación;

b) El postulante Ganador integrado por: \_\_\_\_\_ y representado por \_\_\_\_\_

Este Convenio se registrá por los siguientes Artículos:

### ARTICULO 1º.- OBJETO DEL CONVENIO

Este Convenio tiene por objeto otorgar en Concesión de Obra Pública, previa firma del correspondiente Contrato de Concesión y ad referendum del Sr. Intendente, por canon y a título oneroso, el proyecto, el financiamiento, la construcción, el mantenimiento y la explotación de la Costa Central de Rosario, Sector Unidad IV ÁREA DE SILOS DE LA UNIDAD IV, incluidas sus instalaciones anexas, con sujeción al régimen de la Ordenanza N° .....

### ARTICULO 2º - NORMAS APLICABLES Y DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONVENIO.

2.1 Son normas específicas de aplicación a este Convenio:

- La Ordenanza N° .....
- El Decreto N° ..... del Intendente Municipal de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 1997, autorizando el llamado al Concurso Público Nacional e Internacional.
- La Ordenanza N° \_\_\_\_ del \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 1997, del H.C.M. , de llamado a Concurso y aprobación del Pliego de Bases y Condiciones del Concurso.
- El decreto N° \_\_\_\_ del \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 1997, del Intendente Municipal, aprobatoria del texto definitivo del presente Convenio, Bases y Condiciones de la Concesión, Anexo de Explotación y Mantenimiento y Términos de Referencia para la Presentación de la Oferta.

2.2. Se consideran documentos integrantes de este Convenio:

- El presente Convenio.
- Las Circulares aclaratorias que se expidan.
- Anexo de Explotación y Mantenimiento.
- Los Términos de Referencia para la Preparación de la Oferta .
- El Pliego de Bases y Condiciones del Concurso.
- La Oferta del Postulante Seleccionado Ganador.

Todos los documentos precedentemente enunciados serán considerados como recíprocamente explicatorios, pero en caso de existir ambigüedades o discrepancias, prevalecerá la documentación en el orden en que se encuentra listada precedentemente.

### ARTICULO 3º.- CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD CONCESIONARIA

El Postulante ganador se compromete a iniciar, inmediatamente después de iniciado el presente Convenio, la constitución de la Sociedad Concesionaria, y a integrar el capital de esta Sociedad en las condiciones previstas en el presente Convenio.

///



///

La constitución de la Sociedad en las condiciones previstas en el Pliego 3 de las Bases y Condiciones de la Concesión, deberá ser completada dentro de los dos meses (2) meses posteriores a la firma del Convenio.

El capital social suscrito por la Sociedad Concesionaria no podrá ser inferior a PESOS DOS MILLONES (\$2.000.000), debiendo haber integrado, al momento de la firma del Contrato la cantidad de PESOS SEISCIENTOS MIL (\$600.000).

La Sociedad Concesionaria deberá integrar el resto de su capital social, hasta alcanzar el total del capital suscrito, de acuerdo a lo estipulado en la ley 19.550 de Sociedades Comerciales y sus modificaciones, en plazos tales que satisfagan las previsiones del programa financiero presentado con la oferta.

El Estatuto de la Sociedad Concesionaria deberá ser sometido a la aprobación del Órgano de Control; cualquier modificación posterior del mismo deberá obtener el acuerdo del Órgano de Control, durante toda la duración de la Concesión, salvo que la misma tenga origen en modificaciones a la legislación vigente al momento de la firma de este Convenio.

Los integrantes del Postulante Ganador, seguirán siendo solidariamente responsables de sus obligaciones hasta sus substitución por la Sociedad Concesionaria, la que deberá aceptar la totalidad de los términos y Condiciones del presente Convenio.

Los Accionistas Fundadores, deberán mantener su participación en el capital de la Sociedad Concesionaria durante 10 años a contar de la puesta en servicio de las instalaciones.

#### ARTICULO 4º. - COMPROMISOS DEL POSTULANTE GANADOR

4.1. El Postulante Ganador se compromete a ejecutar, corriendo con los correspondientes gastos y riesgos, todos los estudios, gestiones y trabajos que se refieran al presente Convenio en las condiciones previstas en los Pliegos respectivos.

Cualquier ajuste del proyecto que sea consecuencia de los estudios definitivos que deberá realizar el Postulante Ganador o la Sociedad Concesionaria, no dará derecho a introducir modificación alguna en los aspectos contractuales (plazo de concesión, tarifas y mecanismo de recupero de la inversión, monto del canon)

4.2. El Postulante Ganador se compromete a asegurar la financiación de todas las operaciones resultantes del presente Convenio, en las condiciones previstas en el Pliego.

4.3. El Postulante Ganador se compromete a la habilitación de la totalidad de las obras previo al inicio de las actividades comerciales.

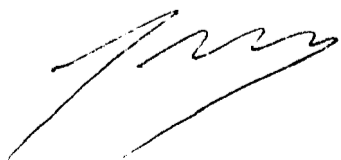
4.4. El Postulante Ganador se compromete al pago del canon ofertado en forma anual, por semestre vencido, a partir de la puesta en servicio de las obras y hasta la finalización del plazo de concesión.

Dicho monto será actualizado aplicando el siguiente mecanismo:

---



---



///

///

### ARTICULO 5 °.- COMPROMISOS DEL CONCEDENTE

5.1. El Concedente hará entrega a la Sociedad Concesionaria de la tenencia y custodia de los terrenos que fueran propiedad del Municipio y que resultarán necesarios para la construcción, explotación y mantenimiento de las obras concesionadas.

5.2. A excepción de los procedimientos de control y de aprobación previstos en los pliegos, el Concedente se compromete a no efectuar ningún acto que pueda afectar la construcción de las obras concesionadas o entorpecer su explotación, salvo en la medida en que la seguridad de los usuarios, la seguridad nacional o el interés público estuvieran en juego.

### ARTICULO 6°.- GARANTÍAS DEL POSTULANTE GANADOR

En garantía de sus compromisos el Postulante Ganador o la Sociedad Concesionaria, según corresponda, deberán entregar al Concedente garantías ejecutables a la primera demanda, referidas al financiamiento, a la buena finalización de las obras, el mantenimiento normal y a la entrega de las obras al fin de la Concesión.

Estas garantías podrán ser emitidas por algunas de las entidades financieras designadas entidades financieras las que Bancos indicados en el Artículo 2..2. de los Términos de Referencia para la Preparación de la Oferta.

La garantía de oferta será restituida al Postulante Ganador contra entrega de la garantía de financiamiento prevista en el Artículo 6.1. del presente documento.


6.1. Para garantizar la buena ejecución de sus obligaciones hasta la firma del Contrato de Concesión, el Postulante Ganador deberá presentar una garantía de financiamiento por un valor de Pesos Cuatrocientos mil (\$400.000), la que será liberada al momento de la constitución de la garantía de buena finalización de las obras prevista en el Artículo 6.2. del presente documento.

6.2. Dentro de los sesenta (60) días posteriores a la firma del Contrato de Concesión, la Sociedad Concesionaria presentará una garantía de buena finalización de las obras, por un valor que corresponda al diez por ciento (10%) del costo de construcción de las obras presentado con la oferta. Esta fianza, que garantizará la buena ejecución de los trabajos, será liberada un año después de liberada de la puesta en servicio las instalaciones, y levantadas las reservas eventualmente efectuadas por el Órgano de Control.

6.3. Previo a la puesta en servicio de las instalaciones, la Sociedad Concesionaria deberá presentar una garantía de mantenimiento, cuyo importe será del cinco por ciento (5%) del ingreso estimado en la oferta para el primer año, en concepto del total de los ingresos previstos. El importe de esta garantía deberá ser modificada periódicamente, a pedido del Órgano de Control, para ser llevado al importe anual de los trabajos de mantenimiento de rutina (con excepción de los trabajos extraordinarios) calculado sobre la base del promedio de los tres últimos años.

Esta garantía será liberada al momento de la presentación de la garantía de fin de Concesión prevista en el Artículo 6.4. del presente documento.

6.4. Dos años antes del fin de la Concesión, la Sociedad Concesionaria deberá presentar una garantía de restitución en buen estado de la obra concesionada. ///



///

El importe de esta garantía corresponderá al mayor valor resultante de comparar: a) el promedio anual de la totalidad de los gastos de mantenimiento (incluido los trabajos extraordinarios) de los últimos siete (7) años; con b) el diez por ciento (10%) del ingreso total producto de la explotación de las instalaciones, correspondiente al promedio de los tres últimos años. Esta garantía será liberada un año después del fin de la Concesión.

6.5. El incumplimiento por la Sociedad Concesionaria de cualquiera de las obligaciones que le sean impuestas en el Contrato, determinará que se proceda de inmediato contra la garantía respectiva. La ejecución de la garantía se realizará por la Autoridad de Aplicación, a través de la Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario, según los procedimientos previstos en el Artículo 6.6. del presente documento.

6.6. Las garantías previstas en los Artículos 6.1. a 6.4. de este documento serán declaradas pérdidas a favor del Concedente o ejecutadas total o parcialmente, según el procedimiento que se detalla a continuación:

6.6.1. El Órgano de Control determinará por resolución fundada, el o los incumplimientos con detalle de las sanciones, monto de las indemnizaciones o compensaciones correspondientes.

6.6.2. Se notificará dicha resolución a la Sociedad Concesionaria, con carácter de intimación de pago y/o cumplimiento por treinta (30) días en los casos que correspondiere, bajo apercibimiento de ejecutar la garantía, salvo que se estableciere un plazo distinto debido a las especiales circunstancias del caso.

6.6.3. En caso que la Sociedad Concesionaria no pagase o no cumpliera, el Órgano de Control comunicará esta circunstancia a la Autoridad de Aplicación, haciendo relación de las intimaciones y detallando la causa de la deuda reclamada y su monto.

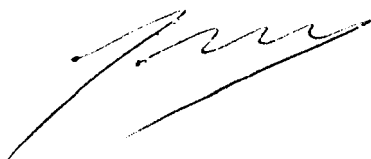
6.6.4. La Autoridad de Aplicación, a través de la Secretaría de Planeamiento de la ciudad de Rosario, hará efectiva la ejecución de la garantía notificando al Banco Municipal o al Banco emisor de la garantía, según corresponda, para que proceda a transferir a favor de la Municipalidad de Rosario los fondos reclamados.

6.6.5. Los recursos o impugnaciones administrativas o judiciales que se dedujeren contra el acto administrativo que resolviera la ejecución, contra cualquier acto que sea causa de la misma, o contra las intimaciones en sí, no suspenderán la exigibilidad de los montos en ejecución según el procedimiento establecido. Los reclamos económicos que tuviere la Sociedad Concesionaria contra el Órgano de Control, la Autoridad de Aplicación o el Concedente, tampoco suspenderán la ejecución de la garantía.

6.7. En el supuesto de la extinción total o parcial de la garantía, la Sociedad Concesionaria deberá restablecer la misma u otorgar otra suficiente, dentro de los plazos establecidos en los plazos establecidos en los Artículos 6.1. a 6.4. del presente documento, y en un plazo no superior a (15) días de ocurrido el hecho.

6.8. Cualquiera sea la garantía elegida por la Sociedad Concesionaria, la misma deberá ser a plena satisfacción de la Autoridad de Aplicación, en particular en lo atinente a la aceptabilidad del título ofrecido y de su emisor, como también de la entidad fiadora La Autoridad de

///



///

Aplicación, a través de la Secretaría de Planeamiento de Municipalidad de Rosario, se reserva además el derecho de requerir cambios o mejoras ulteriores en las mismas, a fin de mantener adecuadas a las obligaciones que garantizan.

#### ARTICULO 7º. - DERECHO A EXPLOTACIÓN

La Sociedad Concesionaria está autorizada a percibir el cobro correspondiente por todo aquello que represente el uso pertinente de las instalaciones, la comercialización de productos y la prestación de los servicios que pudiere ofrecer dentro de las mismas dentro del Área objeto del Proyecto, en las condiciones definidas de acuerdo al presente documento y autorizadas por el Órgano de Control.

#### ARTICULO 8º.- ENTRADA EN VIGENCIA

8.1. El presente Convenio entrará en vigencia una vez que se hayan cumplido la totalidad de las siguientes condiciones:

- Presentación de la garantía de financiamiento prevista en el Artículo 6.1. del presente documento, dentro de los treinta (30) días corridos a partir de la firma del presente Convenio.
- Aprobación del Estatuto de la Sociedad Concesionaria, por el Órgano de Control.
- Presentación de Informe Notarial que atestigüe: a) que la Sociedad Concesionaria se encuentra debidamente constituida e inscrita en el Registro correspondiente; b) que los compromisos tomados por los firmantes del presente documento, por parte del Postulante Ganador, han sido válidamente suscritos; c) que no existe ningún impedimento litigio o proceso, riesgo de insolvencia u otro, que, a su conocimiento, arriesgue afectar la buena realización del Proyecto tal como se ha descrito en los Documentos de Concesión.
- Notificación al Postulante Ganador, por parte del Órgano de Control, del cumplimiento de las condiciones indicadas en el presente Artículo y en consecuencia, la entrada en plena vigencia de este Convenio.

8.2. En la eventualidad de que la garantía de financiamiento no fuera presentada en el término fijado, o bien que el resto de las condiciones de entrada en vigencia indicadas en el punto anterior no estuvieran cumplimentadas en un plazo de dos (2) meses a partir de la firma del presente Convenio, el mismo caducará automáticamente, salvo que la demora se hubiese producido por causa de fuerza mayor.

El plazo de dos (2) meses indicado en el párrafo anterior y en el segundo párrafo del Artículo 3 del presente documento podrá ser prorrogado por la Autoridad de Aplicación, a través de la Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario, a su exclusivo juicio, por un término adicional de un (1) mes, sin que ello otorgue derecho a reclamo alguno por parte de cualquier postulante.

8.3. Producida la caducidad del presente Convenio, la Autoridad de Aplicación, a través de la Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario, ejecutará las garantías constituidas, sin derecho a reclamo alguno por parte del Postulante Ganador, quien perderá la condición de tal.

8.4. Producida la caducidad del presente Convenio, la Autoridad de Aplicación, a través de la Secretaría de Planeamiento, podrá convocar al Oferente cuya oferta haya ocupado el segundo lugar, para que de cumplimiento a lo estipulado en este Convenio, previa firma del mismo por la Autoridad de Aplicación. ///



///

8.5. El procedimiento indicado en el Artículo 8.4. se repetirá con los sucesivos Oferentes, en el orden que resulten sus respectivas ofertas, a sólo juicio de la Autoridad de Aplicación, a través de la Secretaría de Planeamiento.

#### ARTÍCULO 9º.- FIRMA DEL CONTRATO DE CONCESIÓN

Una vez en plena vigencia del presente Convenio, se procederá a la firma del Contrato de Concesión, el que estará redactado en base a los términos del presente Convenio.

El Contrato de Concesión entrará en plena vigencia luego de ser convalidado por Decreto del Intendente Municipal, y tendrá la duración fijada en la oferta (Formulario VIII de los Términos de Referencia para la preparación de la oferta).

#### ARTICULO 10º.- LEY APLICABLE, JURISDICCIÓN Y ARBITRAJE

10.1. Será de aplicación a este Convenio la legislación argentina y, en lo particular, la legislación mencionada en el Artículo 2 del presente Convenio. La justicia en lo Contencioso Administrativo Federal con asiento en la ciudad de Rosario será competente para dirimir todas las cuestiones y conflictos emergentes del Convenio.

10.2. Los conflictos no derivados del ejercicio del poder de policía que se susciten entre las partes podrán ser resueltos por vía arbitral, según las siguientes reglas:

10.2.1. La parte que proponga resolver una cuestión por la vía arbitral deberá solicitarlo expresamente a la otra. Esta última tendrá diez (10) días para aceptar o rechazar la vía arbitral. Dentro de los treinta (30) días de tal notificación, las partes, de común acuerdo, formalizarán el compromiso arbitral definiendo los términos de su divergencia y determinando el plazo para dictar el laudo.


10.2.2. El Tribunal Arbitral estará integrado por árbitros juris, los que serán designados uno a propuesta de la autoridad de aplicación, uno a propuesta del Postulante Ganador o Sociedad Concesionaria, según el caso, y un tercer árbitro que será nombrado por el Presidente de la Corte Suprema de Justicia de la Nación; si éste no efectuará la designación dentro de los diez (10) días de solicitada por las partes, la designación será efectuada por el Presidente de la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo de la ciudad de Rosario.

El Tribunal emitirá su laudo dentro de los ciento ochenta (180) días hábiles, contados a partir de su integración.

10.2.3 El procedimiento estará sujeto a las siguientes normas:

- a) Tendrá lugar en la ciudad de Rosario- Provincia de Santa Fe, Argentina;
- b) Será llevado a cabo en idioma castellano y los árbitros deberán dominar este idioma;
- c) Se aplicarán las normas pertinentes del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Argentina (Libro VI, Título I);
- d) Las costas del arbitraje (incluyendo los honorarios y costos de los abogados) serán soportados en la forma que determine el Tribunal Arbitral.

///



///

e) La decisión arbitral será escrita, final y obligatoria y no será susceptible de ser apelada o recurrida ante ninguna jurisdicción salvo los supuestos previstos por el Artículo 760 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y con los alcances allí establecidos, y el Recurso Extraordinario por ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación, siendo los únicos y exclusivos remedios con respecto a cualquier reclamo, reconvención, problema, controversia o cuenta sometida a arbitraje. Todos los costos y cargos dirigidos a obtener la ejecutoria del laudo o decisión serán imputados y cargados a la parte que se opone a su ejecución, salvo decisión en contrario del arbitro o árbitros.

f) Como principio general, no se aplicarán sanciones punitivas. Sin embargo, el laudo podrá incluirlas cuando una parte ha empleado en el proceso técnicas o efectuado acciones dilatorias;

g) Dictado el laudo, que será inmediatamente ejecutorio, cualquiera de las partes intervinientes tiene la facultad, en caso de incumplimiento de la otra o de las otras partes, de solicitar a un Tribunal competente la ejecución del mismo.

#### ARTICULO 11º- DOMICILIOS ESPECIALES

Para todas notificaciones judiciales o extrajudiciales relacionados con este Contrato, las partes fijan los siguientes domicilios dentro de la ciudad de Rosario:

La Autoridad de Aplicación en calle Córdoba 845 - Piso 3 - (2000) Rosario.

El Postulante Ganador en \_\_\_\_\_

Todas las notificaciones efectuadas a los domicilios indicados se tendrán por válidamente efectuadas. Todo cambio de domicilio deberá ser comunicado por escrito a las otras partes y todo nuevo domicilio deberá ser fijado dentro de la ciudad de Rosario.

#### ARTICULO 12º.- EJEMPLARES

Este convenio se firma en dos ejemplares de idéntico tenor, uno para la Autoridad de Aplicación y otro para el Postulante Ganador.

Art. 2º.- Comuníquese a la Intendencia, publíquese y agréguese al D.M.-

Sala de sesiones, 2 de Abril de 1998.-

H. G. M. 35
REALIZÓ E.F.
V. E.º.
COMIÓ

Dr. SERGIO H. MAS VARELA  
Secret. Gral. Parlamentario  
H. C. Municipal Rosario



SERGIO LIBERATI  
Vicepresidente 2º  
H. C. Municipal Rosario

Expte. N° 86133-I-97-H.C.M.-



*Intendencia Municipal*  
*Rosario*



Expte.nº 12342-C-1998.-

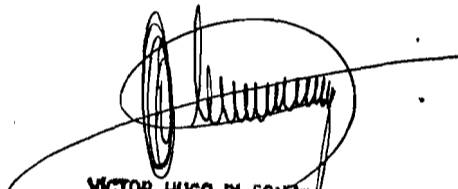
Fojas 59.

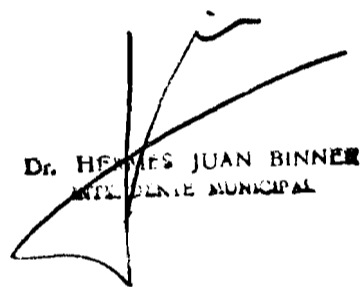
Ordenanza No. 6.537/98

//sario, 13 de abril de 1998.

Cumplase, comuníquese, publíquese y dése a la Dirección

General de Gobierno.

  
VICTOR HUGO DI FONZO  
Subsecretario de Hacienda  
Municipalidad de Rosario

  
Dr. HERNÁN JUAN BINNER  
INTELENTE MUNICIPAL