

No apto para cotizar

Concesión de Obra Pública para la construcción y explotación comercial de un bar restaurante en el Patio de la Madera  
Municipalidad de Rosario

---

# **CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE UN BAR RESTAURANTE EN EL PATIO DE LA MADERA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO**

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

**EXPEDIENTE N° 468/2011 G**



**MUNICIPALIDAD DE ROSARIO**

## CUADRO RESUMEN

<b>DOCUMENTOS CONTRACTUALES</b>	
Pliego de Bases y Condiciones Generales y Particulares, Pliego de Especificaciones Técnicas Particulares, Circulares Aclaratorias, Planos de Obra, Cuadros y Anexos y el Contrato.	
<b>OBJETO</b>	
Concesión de obra pública para la construcción y explotación comercial de un bar restaurante ubicada en el Patio de la Madera.	
<b>PLIEGO</b>	
\$ 5.832 - Se puede adquirir hasta el día hábil anterior a la apertura a las 12 hs. en la D.G. Gestión y Control de Concesiones.	
<b>ETAPAS DEL PROCESO</b>	
Dos etapas: Sobre Nº 1: Antecedentes y Documentación Legal. Sobre Nº 2: Propuesta Comercial, Anteproyecto Técnico y Propuesta Económica.	
<b>RECEPCIÓN OFERTA</b>	
Hasta las 10 hs. del día fijado para la apertura en la D.G. Gestión y Control de Concesiones.	
<b>FECHA APERTURA</b>	
09/03/2011 – 12 hs. Dir. Gral. de Gestión y Control de Concesiones.	
<b>DURACIÓN DE LA CONCESIÓN</b>	
15 años. Prórroga de hasta 2 años.	
<b>CANON BASE</b>	
El canon base mínimo exigido es de \$ 12.000 mensuales, debe expresarse en unidades de medida, según lo establecido en el art. 3	
<b>REQUISITOS PATRIMONIALES</b>	
PN mayor a \$ 1.300.000	Liquidez corriente: mayor o igual a 1 Solvencia: mayor a 2
<b>GARANTÍA DE OFERTA</b>	
\$ 21.600 en las formas previstas en el Pliego	

## **TERMINOLOGIA**

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

*ADJUDICACIÓN:* el Decreto emanado del Departamento Ejecutivo que resuelva esta Licitación a favor del oferente seleccionado.

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

*AUTORIDAD DE APLICACIÓN:* Secretaría de Producción y Desarrollo local y Secretaría de Planeamiento

*CALIFICACIÓN:* proceso para determinar las personas físicas, jurídicas o UTE que reúnan las condiciones mínimas legales, de capacidad empresaria y económico- financiera y se encuentre en condiciones de ser evaluado su propuesta comercial, proyecto técnico y propuesta económica.

*CIRCULAR CON O SIN CONSULTA:* la comunicación escrita y formal cursada por la Municipalidad a los adquirentes de los Pliegos conteniendo explicaciones y/o aclaraciones de cualquier aspecto relacionado con la Licitación.

*COMISIÓN EVALUADORA:* la Comisión que designe el Departamento Ejecutivo para el análisis y la evaluación de las ofertas.

*CONCESIONARIO:* el Adjudicatario que haya suscripto el Contrato de Concesión.

*CONTRATO:* es el documento que formaliza el acuerdo de voluntades generador de obligaciones y derechos entre concedente y concesionaria para la realización de la concesión y los documentos indicados en éste pliego como formando parte del mismo.

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

*INSPECCIÓN U ÓRGANO DE CONTROL:* el servicio técnico designado por la Municipalidad de Rosario, según la normativa vigente, como encargado del contralor y vigilancia de los trabajos de construcción, mantenimiento y explotación de la concesión

*INSPECTORES:* las personas a las que la Autoridad de Aplicación, les encomiende tareas de fiscalización y control.

*OBRAS OBLIGATORIAS:* Son aquellas cuyo proyecto, especificaciones técnicas, cómputo y presupuesto deberán presentarse en esta Licitación según lo indicado en el Pliego de Especificaciones Técnicas Particulares. Son obras de carácter obligatorio y corresponden a la

remodelación y mantenimiento del área de intervención, a la puesta en valor de los edificios, a las nuevas construcciones, y todas las obras de infraestructura necesaria para su funcionamiento.

*OFERENTE O PROPONENTE:* persona física o jurídica que haya adquirido el Pliego y presentado oferta.

*OFERENTE CALIFICADO:* oferente que reúne las condiciones mínimas legales, de capacidad empresarial y económico- financiera y se encuentre en condiciones de ser evaluado su propuesta comercial, proyecto técnico y propuesta económica.

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

*OFERTA ALTERNATIVA:* oferta que todo licitador puede presentar además de la oferta básica y obligatoria ajustada a los pliegos de condiciones teniendo su propio proyecto.

*PLIEGO:* la documentación compuesta por las Condiciones Generales, Especificaciones Técnicas, con todos sus Anexos, Planos y Circulares Aclaratorias correspondientes.

*REPRESENTANTE: LEGAL:* la/s persona/s designada/s por el Oferente con amplias facultades para considerar y resolver cuestiones relativas a la Oferta y el Contrato, obligando al Oferente, Adjudicatario o Concesionario, según corresponda.

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

*UTE:* unión de dos Empresas o Sociedades que conservando su personería jurídica se reúnen para actuar unidas bajo una misma dirección. Frente a la Administración constituyen un ente único y sus integrantes responden en forma solidaria e ilimitada frente a la Municipalidad por las obligaciones contractuales.

## CAPITULO 1

### DEL OBJETO DE LA LICITACION Y CONDICIONES GENERALES

#### ARTÍCULO 1º - OBJETO Y APLICACIÓN

La presente Licitación Pública tiene por objeto la construcción y explotación privada, bajo el régimen de Concesión de Obra Pública, de un Bar-restaurante, ubicado en el predio correspondiente al Patio de la Madera de la ciudad de Rosario, en un todo de acuerdo a los lineamientos establecidos en este Pliego.

El objetivo principal se resume en la consolidación de un espacio recreativo en el Patio de la Madera, a fin de dinamizar un sector actualmente pasivo, y complementar las actividades de Ferias y/o Mercados a desarrollar en el predio.

Las obras se ejecutarán en un todo de acuerdo con el cuadro de condiciones edilicias y de uso que se explicitan en este Pliego, y que tienen como finalidad la construcción de una nave como continuidad lineal de pabellones y servicios existentes, y la ejecución de accesos y área de mesas descubiertas, todo ello en el sector noreste del Predio. Como obras complementarias, se ejecutará un área de juegos para niños, estacionamiento y obras de parquización y equipamiento en el espacio verde de uso público. Las propuestas podrán incluir modificaciones que pudieran surgir como consecuencia de la explotación propuesta por el oferente, las cuales deberán ser aprobadas previamente por la Municipalidad de Rosario.

El uso principal corresponderá estrictamente a Bar- restaurante a proponer por el oferente, con sector de estacionamiento de vehículos.

Sin perjuicio de lo establecido, las actividades a desarrollar deberán dar cumplimiento a los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezcan las Ordenanzas pertinentes.

#### ARTÍCULO 2 - REGIMEN JURÍDICO DE LA CONTRATACION

Concesión de obra pública con inversión total por parte del adjudicatario y otorgamiento al mismo de la concesión para la explotación comercial de la obra construida, por el plazo previsto en el artículo 7 del presente Pliego.

#### ARTÍCULO 3 - CONTRAPRESTACIÓN

Los Oferentes deberán proponer un canon mensual a abonar (Oferta Económica), expresado en unidades de medida según la siguiente fórmula:

$$C= U \times [(F \times 0.30) + (G \times 0.30) + (S \times 0.40)]$$

Donde:

C= canon a pagar mensualmente

U= unidad de medida ofrecida

F= precio de venta al público de un café

G= precio de venta al público de botella de gaseosa cola 1º marca por 350 cc

S= precio de venta al público por unidad de sandwich de miga (jamón y queso)

El valor base mínimo mensual aceptado para ofertar en unidades de medida será el equivalente a \$12.000 (pesos doce mil) mensuales.

Estos valores serán revisados anualmente (en el mes de diciembre de cada año) por parte de la Municipalidad según los valores establecidos en la lista de precios vigente.

En caso de existir incremento en el valor del canon como resultado de la mencionada revisión, el mismo será corregido, comenzando a regir a partir de enero del año siguiente. Se notificará al concesionario del nuevo importe resultante.

La Municipalidad se reserva el derecho a determinar a su exclusivo criterio la fijación de nuevos productos de referencia, en caso de cambio o discontinuidad del producto.

El concesionario no tendrá obligación de abonar el canon ofrecido, exclusivamente durante el período de ejecución de obras establecido en el art. 5.

#### **ARTÍCULO 4 - PROCEDIMIENTO DE LA CONTRATACION**

La contratación se realizará a través de un procedimiento de selección de antecedentes empresariales, jurídicos, económico, financiero, propuesta comercial, oferta técnica y propuesta económica, bajo la forma de una Licitación Pública.

La Municipalidad de Rosario se reserva la facultad de postergar el acto licitatorio según su exclusivo derecho, notificando tal contingencia en forma fehaciente a los adquirentes del pliego y por los medios periodísticos y/o de difusión.

#### **ARTÍCULO 5 – DESCRIPCION DE LAS OBRAS**

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

Se entiende como obras de ejecución obligatoria las que se detallan en el Pliego de Especificaciones Técnicas Particulares y en la documentación gráfica incluida en los Anexos que forman parte del presente pliego; incluye a su vez las obras de infraestructura necesarias para el correcto funcionamiento de los edificios y áreas de explotación.

Las instalaciones de infraestructura de la nave deberán contemplar todos los ítems necesarios para el correcto funcionamiento de las actividades que allí se desarrollen, como por ejemplo instalaciones eléctricas, telefonía, iluminación, sonido, sistema de detección de incendio, alarmas de distinto tipo, climatización, etc. Además, se deberá asegurar la iluminación del área concesionada, y particularmente aquella iluminación de carácter escenográfico que tienda a realzar la arquitectura del nuevo edificio.

#### **Obras obligatorias**

Dentro del área de concesión, deberán ejecutarse obligatoriamente los siguientes ítems:

## No apto para cotizar

Concesión de Obra Pública para la construcción y explotación comercial de un bar restaurante en el Patio de la Madera  
Municipalidad de Rosario

---

- a. Obras de demolición completa del edificio actual ubicado en la esquina de Av. Córdoba y Cafferata. Demoliciones generales y retiro de carteles sobre calle Santa Fe entre Pje. Marchena y Vera Mujica, según Plano N° CG02.
- b. Construcción de nuevo edificio gastronómico completo y sector juegos para niños.
- c. Construcción de accesos vehiculares desde calles Santa Fe y Vera Mujica, y playa de estacionamiento desde prolongación eje de Pje. Marchena hasta nuevo límite sur.
- d. Iluminación general interior y exterior.
- e. Tratamiento del espacio exterior destinado a mesas descubiertas.
- f. Ejecución de senderos de durmientes de hormigón en el espacio público señalado en el Plano N° CG03
- g. Reemplazo de veredas perimetrales sobre calle Vera Mujica y de los tramos indicados en el Plano N° CG03 sobre calles Santa Fe y Córdoba.

Las áreas indicadas dentro del espacio público en el Plano N° CG03, serán de ejecución a cargo del concesionario, quedando el mantenimiento posterior a cargo de la Municipalidad de Rosario.

En caso de ser necesario el retiro de árboles, esta definición será evaluada por la Dirección General de Parques y Paseos, quien impondrá las condiciones de reposición.

### **Plazo de obras**

Para la ejecución de la totalidad de las obras que se especifican en el presente Pliego se fija un plazo máximo de 8 (ocho) meses, contados a partir de la fecha del Acta de Replanteo.

### **Condiciones para el espacio de uso público**

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

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

Marquesinas y salientes de fachadas: Se aprobarán en el momento de evaluación del proyecto, no pudiéndose modificar con posterioridad.

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

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

### **ARTÍCULO 6 - EXCLUSIVIDAD DE EXPLOTACION DEL SERVICIO**

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

#### **ARTÍCULO 7 - VIGENCIA DE LA CONCESION**

El plazo de vigencia del contrato de concesión de obra pública se establece en 15 (quince) años contados a partir de la fecha del acta de toma de posesión del inmueble objeto de la misma.

La explotación podrá prorrogarse, a opción de la Municipalidad de Rosario, por un plazo de hasta 2 (dos) años, si esta lo considera conveniente y si se constata el cumplimiento de todas las obligaciones contractualmente pactadas.

#### **ARTÍCULO 8 - CÓMPUTO DE PLAZOS**

El cómputo de plazos se efectuará conforme a las disposiciones del Código Civil, salvo que expresamente en este Pliego se disponga lo contrario.

Los términos referidos al procedimiento establecido en días, se computarán por días hábiles para la administración municipal, salvo que se indique expresamente lo contrario.

#### **ARTÍCULO 9 - JURISDICCIÓN - RECLAMACIÓN PREVIA – DOMICILIO**

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

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

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

A los fines de la presentación de la propuesta, bastará con la constitución de un domicilio especial en la ciudad de Rosario. En caso de que el oferente resultare adjudicatario, deberá constituir su domicilio legal en la ciudad de Rosario.

#### **ARTÍCULO 10 - COMPRA DEL PLIEGO**

El pliego podrá adquirirse en la Dir. Gral de Concesiones hasta las 12 hs. del día hábil anterior al fijado para la apertura, mediante la presentación de un sellado municipal por la suma de \$ 5.832 (pesos cinco mil ochocientos treinta y dos) abonado en cualquier Caja habilitada del Banco Municipal de Rosario ubicadas en los Centros Municipales de Distrito. La adquisición es requisito indispensable para formular objeciones, solicitar formalmente aclaraciones y presentar oferta.

## **ARTÍCULO 11 - CONSULTAS y CIRCULARES ACLARATORIAS**

Durante el período que se encuentre abierto el llamado a licitación y hasta 15 (quince) días corridos antes de la fecha fijada para la apertura de la misma, los adquirentes de los Pliegos podrán formular por escrito, consultas relativas a la documentación y demás requisitos previstos en el mismo.

Las consultas y aclaraciones que correspondan al proyecto arquitectónico se dirigirán a la Dirección de Diseño de la Vía Pública y del Equipamiento Comunitario, sita en Av. Belgrano 324, 4º piso, Rosario. Las consultas y aclaraciones referidas a aspectos legales y económicos-financieros se harán a la Dirección General de Gestión y Control de Concesiones ubicada en Maipú 835, 1º piso, Rosario.

La Municipalidad si lo juzga necesario, podrá también formular aclaraciones de oficio hasta 10 días corridos anteriores a la fecha de apertura.

Las respuestas a las consultas y aclaraciones que se formulen serán comunicadas a todos los adquirentes del Pliego sin indicar su procedencia, a través de circulares enumeradas correlativamente en un plazo no inferior a los diez (10) días corridos previos a la fecha de apertura.

Todas las circulares aclaratorias que se emitan quedarán incorporadas al Pliego.

## **ARTÍCULO 12 - CONOCIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LA LICITACION**

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

Además de estudiar exhaustivamente la documentación de licitación, es obligación del oferente recoger en el lugar de la obra toda la información complementaria que pueda obtenerse por la observación del terreno y de los edificios existentes y sus adyacencias y cuantos otros antecedentes puedan permitir una exacta apreciación de las características de los trabajos a realizar y de la explotación comercial a emprender.

## **ARTÍCULO 13 - POTESTADES DE CONTROL**

Las facultades de fiscalización, supervisión, inspección y auditoría de las instalaciones y bienes comprendidos y/o afectados a la concesión, estará a cargo de la Secretaría de Hacienda y Economía y Secretaría de Obras Públicas, que podrán contar con la colaboración de otras Secretarías y/o dependencias municipales que tengan a su cargo habilitación y/ o control de las actividades explotadas por el concesionario.

## CAPITULO 2

### DE LA PRESENTACION A LA LICITACION

#### ARTÍCULO 14 - CONDICIONES DE LOS OFERENTES

Podrán ser oferentes las personas físicas, las sociedades legalmente constituidas domiciliadas en el país y las UTE.

En el caso de UTE no se admitirán más de cuatro (4) integrantes

Las personas jurídicas deberán contar como mínimo con tres (3) años de vigencia y actividad efectiva, contados a la fecha de apertura de la licitación.

#### ARTÍCULO 15 - DE LOS IMPEDIMENTOS PARA SER OFERENTES

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

- a) Los inhabilitados por condena judicial.
- b) Los agentes y funcionarios de la Municipalidad o del Estado, y las firmas integradas total o parcialmente por los mismos, incluso hasta dos (2) años después de haber cesado en sus funciones.
- c) Los quebrados o concursados, mientras no obtengan su rehabilitación y los que tuvieren concurso de acreedores aún con convenio homologado pendiente de ejecución, mientras no obtengan su rehabilitación.
- d) Los que se encontraren suspendidos o inhabilitados en el Registro de Proveedores y Contratistas de la Municipalidad.
- e) Los condenados en juicio y con sentencia firme por el cobro de tasas, impuestos o contribuciones municipales y que no hayan dado cumplimiento a las sanciones.
- f) Las personas físicas, sociedades y/o empresas que hubieren sido sancionadas con caducidad de concesiones o permisos por incumplimientos contractuales en la prestación del servicio, en el ámbito nacional, provincial o municipal, en los 5 (cinco) años precedentes al llamado a licitación.
- g) Asimismo no podrán ser proponentes las sociedades cuyos integrantes estén comprendidos en las causales mencionadas anteriormente, salvo en caso de sociedades anónimas, en que se hará extensivo sólo a los miembros del directorio.

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

**No apto para cotizar**

Concesión de Obra Pública para la construcción y explotación comercial de un bar restaurante en el Patio de la Madera  
Municipalidad de Rosario

---

- a) El rechazo de su presentación con la pérdida de la garantía de mantenimiento de oferta.
- b) La anulación de la adjudicación con pérdida de la garantía de oferta, cuando el impedimento se advierta después de notificada la adjudicación.
- c) La resolución del contrato, con pérdida de la garantía de ejecución, cuando el impedimento se advierta después de firmado el contrato.

## **ARTÍCULO 16 - CAPACIDADES Y REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS A LOS OFERENTES**

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

### **1) Capacidad Jurídica**

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

### **2) Capacidad Económica**

**A)** El Patrimonio Neto del oferente debe ser superior a \$ 1.300.000 (pesos un millón trescientos mil). En caso de tratarse de UTE la cifra mencionada será resultante de sumar los PN de los integrantes de las mismas.

**B)** El oferente debe cumplir con los siguientes indicadores:

<b>Índice</b>	<b>Fórmula</b>	<b>Valores Aceptables</b>
Liquidez Corriente	$\frac{\text{Total Activo Corriente}}{\text{Total Pasivo Corriente}}$	Mayor o igual a 1
Solvencia	$\frac{\text{Total Activo}}{\text{Total Pasivo}}$	Mayor a 2

En caso de tratarse de UTE, los índices serán evaluados y considerados individualmente para cada integrante.

El Patrimonio y los indicadores resultarán del último estado contable, cuando se trate de persona jurídica, o de la manifestación de bienes en caso de tratarse de persona física, ambos debidamente firmados por Contador Público y certificado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.

### **3) Experiencia**

El oferente deberá acreditar antecedentes de participación activa en la explotación de emprendimiento/s similar/es durante los últimos tres (3) años. En el caso de personas jurídicas o UTE, como mínimo uno de los integrantes deberá cumplir con el requisito exigido.

### **4) Capacidad Técnica para ejecutar la obra**

#### **A) Profesionales intervinientes en el anteproyecto técnico y proyecto ejecutivo.**

Todos los oferentes deberán comprobar fehacientemente la participación en el Anteproyecto Técnico y Proyecto Ejecutivo de un profesional con título de Arquitecto, ya sea como integrante del oferente o contratado por el mismo, quien asumirá la

representación del mismo. El o los profesionales actuantes deberán contar con antecedentes demostrables en obras de similares características.

En caso de resultar adjudicatario, dichos profesionales asumirán individual o conjuntamente la dirección de obra, pudiendo además ser reemplazados por el Concesionario con posterioridad a la presentación y aprobación del Proyecto Ejecutivo.

## **B) Empresa Constructora**

En el Anteproyecto Técnico los oferentes deberán suministrar a la Municipalidad la información de la Empresa Constructora (si ésta fuera una persona física o jurídica distinta del oferente) que tomará a su cargo la ejecución de las obras, presentando para su aprobación los antecedentes de la misma, donde se deberá demostrar fehacientemente su experiencia y capacidad técnica en obras de características y envergadura similares. En todos los casos, la empresa constructora deberá designar un Representante Técnico, el cual asumirá la conducción técnica de los trabajos.

La Municipalidad de Rosario tendrá amplias facultades para aceptar o no a la Empresa Constructora propuesta, pudiendo solicitarle al oferente que presente otra firma que cumpla los requisitos que la Municipalidad disponga

## **ARTÍCULO 17 - GARANTÍA DE LA PROPUESTA. FORMA Y MONTO**

Los oferentes deberán presentar una garantía de mantenimiento de oferta por un monto de \$ 21.600 (1% sobre el valor del canon base por el plazo de duración de la concesión). La misma se constituirá por el plazo de 120 (ciento veinte) días corridos contados a partir de la apertura de la licitación, vencido el cual se considerará prorrogada automáticamente si no media comunicación por escrito y en forma fehaciente dirigida a la autoridad convocante, comunicando el retiro de la oferta.

Se podrá constituir en alguna de las siguientes formas:

- 1) Depósito en pesos que deberá efectuarse en las Cajas dependientes del Banco Municipal de Rosario, previo paso por las Oficinas de Finanzas de los Centros Municipales de Distritos.
- 2) Póliza de seguro de caución, emitida por una compañía por una compañía reconocida por la Superintendencia de Seguros de la Nación a satisfacción de la Municipalidad. La aseguradora deberá fijar domicilio legal en la ciudad de Rosario, constituirse en fiadora solidaria, lisa, llana y principal pagadora renunciando al beneficios de excusión y división y someterse a la justicia ordinaria de la ciudad de Rosario; con firma certificada por escribano público y/ u oficina de certificaciones dependiente del Poder Judicial.
- 3) Fianza otorgada por institución bancaria u otra entidad financiera sujeta al control del Banco Central de la República Argentina a satisfacción del Departamento Ejecutivo. La institución o entidad se constituirá en fiador liso y llano pagador con renuncia al beneficio de división y excusión y en los términos del artículo 2013 del Código Civil, como así también a la interpelación previa que establece el artículo 480 del Código de Comercio; deberá constituir domicilio en la ciudad de Rosario y someterse a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de Rosario

## **ARTÍCULO 18 - PRESENTACION DE LAS PROPUESTAS**

La presentación de la propuesta se hará en un sobre único que contendrá dos sobres cerrados, identificados con el nombre del Oferente y la denominación de la licitación y número de expediente y con las siguientes inscripciones:

### **Sobre N° 1:**

Antecedentes y Documentación Legal

### **Sobre N° 2:**

Propuesta Comercial

Anteproyecto Técnico

Propuesta Económica

Los sobres N° 1 y N° 2, deberán estar firmados por los oferentes en el reverso efectuando un cruce entre la solapa de cierre y el cuerpo del sobre, serán colocados dentro de otro sobre cerrado sin ninguna inscripción que identifique al oferente, el que llevará como única leyenda el número de expediente administrativo por el que se tramita la presente licitación. La propuesta deberá estar mecanografiada, firmada en todas sus hojas por quien tenga poder para representar a la proponente, foliada y en caso de poseer enmiendas y/o raspaduras, las mismas deberán estar debidamente salvadas al pie de la hoja.

## **ARTÍCULO 19 - CONTENIDO DE LA PROPUESTA**

### **1) Documentación a presentar en el Sobre N° 1**

#### **A) Documentación general (personas físicas y jurídicas)**

1. Nombre de la persona física o jurídica.
2. Número de teléfono
3. E-mail
4. Domicilio real del oferente y domicilio legal en la ciudad de Rosario.
5. CUIT
6. Firma y aclaración de firma de quién rubrica la propuesta, presentado poder legalizado o de representación de quien firma.
7. Pliego de Bases y Condiciones Generales y Particulares y Especificaciones Técnicas debidamente firmados por el oferente.
8. Sellado de adquisición del pliego, intervenido por las Cajas dependientes del Banco Municipal de Rosario
9. Declaración jurada de no encontrarse en ninguna de las causales previstas en el artículo 15.1.
10. Todas las comunicaciones del Comitente, recibidas con posterioridad a la compra de la documentación que compone el presente Pliego. Todo visado por el Oferente o su Representante Legal y su Responsable Técnico.
11. Garantía de oferta en alguna de las formas admitidas.
12. Informes bancarios. En caso de no operar con ninguna entidad bancaria, deberá presentar una nota en carácter de declaración jurada manifestando tal situación.
13. Informes comerciales donde consten las líneas de créditos autorizadas y magnitud de operaciones realizadas, y concepto general del cliente.

14. Descripción detallada de la actividad/es principal/es y accesorias a que se dedica la empresa o persona física, antigüedad de la misma y antecedentes de otras actividades desarrolladas en el pasado.

### **B) Personas físicas**

Las personas físicas deberán aportar además los siguientes datos personales:

- DNI
- Nacionalidad
- Estado civil
- Profesión u oficio

Documentación legal a presentar:

1. Constancia de no estar comprendido en procesos de quiebra o concurso, expedida por el Registro de Procesos Universales perteneciente al Poder Judicial con jurisdicción donde se encuentra fijado el domicilio legal del oferente.
2. Certificado de libre inhabilitación expedido por el Registro del domicilio de cada postulante.
3. Cuadro de su situación patrimonial, económica y financiera, que muestre detalladamente la situación del activo y pasivo corriente y no corriente y patrimonio neto, debidamente firmado por Contador Público y certificado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas. Los estados de situación patrimonial, económica y financiera deberán referirse a una fecha no mayor de 45 días anteriores a la apertura de ofertas.
4. Manifestación de ingresos mensuales netos de los últimos doce (12) meses anteriores a la presentación, derivado de las actividades que desarrolla, certificada por Contador Público con firma homologada por el Consejo Profesional respectivo. y la manifestación de ingresos deberán referirse a una fecha no mayor de 45 días anteriores a la apertura de ofertas.

### **C) Personas jurídicas**

Las sociedades deberán adjuntar la siguiente documentación:

1. Copia autenticada de Estatutos o Contrato Social, con sus correspondientes ampliaciones y modificaciones y/o constancias de inscripción en el registro correspondiente.
2. Acta de Directorio u otro similar de donde surja la decisión social de presentarse a la Licitación.
3. Domicilio legal del Oferente en la ciudad de Rosario y su número de teléfono.
4. Estados contables (Memoria, situación patrimonial, cuadro de resultados, evolución del patrimonio neto, cuadros anexos y notas respectivas) del último ejercicio anual, certificado por Contador Público y legalizado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.
5. Estados contables (Memoria, situación patrimonial, cuadro de resultados, evolución del patrimonio neto, cuadros anexos y notas respectivas) desde el cierre del último ejercicio y hasta 30 días antes de la fecha de apertura de la licitación, si entre el

cierre y esta fecha haya transcurrido un plazo superior a 6 (seis) meses, certificado por Contador Público y legalizado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.

6. Constancia de Inscripción en el Registro Público de Comercio.
7. Constancia de no estar comprendido en procesos de quiebra o concurso, expedida por el Registro de Procesos Universales perteneciente al Poder Judicial con jurisdicción donde se encuentra fijado el domicilio legal del oferente.
8. Certificado de libre inhabilitación de la persona jurídica y de los socios; expedido por el Registro General. En caso de sociedades anónimas el certificado se exige para la persona jurídica y para los que tengan poder de representación.

#### **D) Unión transitoria de empresas**

Si se comprometiera la conformación futura de una UTE para operar la concesión, la propuesta deberá establecer los siguientes datos y requisitos:

1. Domicilio legal único.
2. Poder a favor del mandatario que los represente, con las facultades necesarias para actuar.
3. Declaración suscripta por los integrantes en la que asumen, en caso de resultar adjudicatario, el compromiso irrevocable de constituir la UTE, en los plazos fijados en el pliego y la responsabilidad solidaria y mancomunada por todas las obligaciones emergentes del contrato en todos sus aspectos y con la cláusula expresa que la quiebra o falencia de uno de los integrantes no afectará el curso de la concesión, la que será continuada por el otro miembro. Las firmas deben ser certificadas por escribano público y/u oficina de certificaciones dependiente del Poder Judicial.
4. Documentación legal de cada una de las personas físicas y/o jurídicas integrantes, según lo solicitado en 19.1.B) y 19.1.C)
5. Porcentaje de participación previsto de cada uno de los integrantes de la UTE.
6. Adjuntar el contrato constitutivo de la UTE y en el caso de haber contraído el compromiso irrevocable de constituirlos posteriormente deberán presentar los modelos respectivos. En caso de resultar adjudicatario la inscripción de los mismos deberá realizarse según lo establecido en el pliego.

## **2) Contenido del Sobre N° 2**

### **A) Propuesta Comercial**

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

### **B) Anteproyecto Técnico**

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

- Relevamiento planialtimétrico necesario para avalar la propuesta.
- Planos de Propuesta General: plantas, cortes, vistas, etc. (escala: conjunto 1:500, pabellón y ampliación 1:200 o 1:100 y cortes y vistas: 1:100). Los criterios generales en cuanto a diseño y materialización, deberán ajustarse a los lineamientos y a los croquis suministrados por la Municipalidad como parte constitutiva del presente pliego, fundamentalmente en lo concerniente a áreas públicas y a la imagen externa del bloque edilicio. Deberán presentarse además paneles livianos de 100x70cm posición horizontal, conteniendo geometrales e imágenes en tres dimensiones color.
- Resolución de accesos peatonales.
- Anteproyecto de la playa de estacionamiento.
- Anteproyecto y criterios de instalaciones sanitarias, eléctricas, gas e incendio, climatización (audio, video, aislaciones acústicas y confort acústico).
- Anteproyecto de drenajes.
- Anteproyecto de iluminación del sector cubierto y descubierto.
- Anteproyecto de señalización general y particular.
- Maqueta del conjunto (escala 1:250). Alternativamente el oferente podrá presentar maqueta electrónica en paneles de 70 x 100cm, posición horizontal.
- Planilla de terminación de locales.
- Plazo de obra y cronograma de tareas de cada etapa.
- Análisis de Precios Unitarios. Cómputo y presupuesto estimado de las inversiones a realizar por etapas. Calendario de inversiones.
- Designación de los profesionales responsables del anteproyecto técnico, quienes deberán tener título habilitante, estar inscriptos en el Colegio Profesional correspondiente y contar con antecedentes profesionales en obras similares, todo debidamente documentado y presentarse la expresa conformidad de los mismos.
- Antecedentes de la/s Empresas constructoras intervinientes (si fuera una persona jurídica distinta al Oferente), quien deberá demostrar fehacientemente su experiencia y capacidad técnica en obras de características y envergaduras similares.
- Plan de desarrollo y mejoras: Cada oferente detallará los objetivos de cada una de las obras propuestas y/o adquisiciones de equipamiento que prevé realizar a lo largo del período de concesión. A fin de su interpretación, presentará una memoria descriptiva, planos esquemáticos y/o especificaciones adicionales.

### C) Propuesta Económica

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

1. Nombre y apellido o razón social del oferente.
2. Cantidad de unidades de medidas ofrecidas.
3. Resultado, expresado en pesos, de la formula establecida en el articulo 3 (canon base), teniendo en cuenta para su determinación la cantidad de unidades de medida ofrecidas, establecida en el punto anterior.
4. Se deberá adjuntar de acuerdo a los modelos que se acompañan en el presente Pliego, un Estado de Resultados Proyectados y Flujo de Fondos Proyectados, que refleje en forma detallada, por rubros y a lo largo de toda la concesión, la viabilidad económica-financiera de su propuesta, conforme a los siguientes criterios:
  - La apertura de la información solicitada deberá realizarse en forma mensual para el primer año y en forma anual para los siguientes.
  - **Ingresos:** se detallarán los ingresos estimados, analizando su procedencia y discriminados por rubros.

No apto para cotizar

Concesión de Obra Pública para la construcción y explotación comercial de un bar restaurante en el Patio de la Madera  
Municipalidad de Rosario

---

- **Egresos:** se detallarán los egresos estimados, analizando su procedencia y discriminando de acuerdo al detalle de las planillas Anexas al presente Pliego.

## **ARTÍCULO 20 - ACLARACIÓN DE OFERTAS**

A fin de facilitar el examen, evaluación y comparación de ofertas, la Municipalidad podrá, a su discreción, solicitar a un oferente que aclare su oferta. La solicitud de aclaración y la respuesta correspondiente se harán por escrito y no se pedirá, ofrecerá ni permitirá cambios en el precio ni en los aspectos sustanciales de la oferta.

## **ARTÍCULO 21 - FALSEAMIENTO DE DATOS**

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

## **CAPÍTULO 3**

### **DEL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN, ADJUDICACIÓN Y CONTRATACIÓN.**

#### **ARTÍCULO 22 - PRESENTACION DE OFERTA**

Las propuestas se recibirán en la Dirección General de Gestión y Control de Concesiones sita en Maipú 835, 1º piso, Rosario hasta las 10 hs. del día fijado para la apertura de la licitación, donde se otorgará constancia de su recepción. Las propuestas recibidas se enumerarán correlativamente en su recepción.

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

#### **ARTÍCULO 23 - MANTENIMIENTO DE LA OFERTA**

Los oferentes estarán obligados a mantener las ofertas durante el lapso mínimo de 120 (ciento veinte) días corridos que comenzarán a contar desde la fecha de apertura del Sobre Nº 1. Si algún oferente retirase su oferta antes del vencimiento de ese plazo, perderá la garantía a que se refiere el artículo 17; transcurridos los mismos, de no existir manifestación fehaciente por parte del oferente de su deseo de desistir de la licitación, el plazo de mantenimiento de la oferta se prorrogará automáticamente hasta la adjudicación.

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

#### **ARTÍCULO 24 – ACTO DE APERTURA**

Las propuestas serán abiertas en acto público en la Dirección General de Gestión y Control de Concesiones el día 9 de Marzo de 2011 a las 12 hs, con intervención de los funcionarios responsables y en presencia de los interesados que concurran, si el día señalado para la apertura fuera inhábil para la administración municipal el acto se cumplirá el primer día hábil siguiente en el mismo lugar y hora previstos.

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

#### **ARTÍCULO 25 - ACTA DE LICITACIÓN**

De todo lo ocurrido en el acto de apertura, se labrará un Acta que será suscrita por los funcionarios autorizados y por los que quisieran hacerlo. La misma contendrá lo siguiente:

- a) Identificación del trámite licitatorio (denominación de la Lic. Pública, expte nº).
- b) Día y hora de comienzo del acto.
- c) Cantidad de ofertas recibidas.
- d) Nombre de los oferentes.
- e) Cantidad de folios que componen cada presentación.
- f) Verificación del sellado de adquisición del Pliego
- g) Cumplimiento con la Garantía de oferta.

## **ARTÍCULO 26 - OMISIÓN DE LOS RECAUDOS EN LA PRESENTACIÓN**

Será causal de rechazo de la propuesta la falta de constitución de la garantía de oferta, así como la no presentación de la propuesta comercial, el proyecto técnico o la oferta económica.

En el caso que faltare algún comprobante o certificado de la documentación exigida y/o recaudo que no modifique la oferta, la Comisión Evaluadora, a su exclusivo criterio, podrá establecer un plazo de 72 horas, a contar desde el momento de recibir la notificación respectiva, para completar dicha documentación, bajo apercibimiento de desestimación de la oferta.

## **ARTÍCULO 27 - IMPUGNACIONES**

La formulación de impugnaciones está reglamentada por la Ordenanza Nº 2650/80 de la cual se transcriben los artículos 1º, 2º y 3º:

*- Artículo 1º: "Los oferentes, tendrán derecho a tomar vistas de lo actuado en los actos licitatorios que hubieran formulado propuestas, durante el día siguiente hábil al de la apertura de la licitación, concurriendo para tal fin a la dependencia municipal de origen dónde se hubiere realizado el acto, pudiendo dentro de los dos (2) días hábiles siguientes al vencimiento del término anterior, presentar las impugnaciones que estimaran procedentes."*

*- Artículo 2º: "Las impugnaciones deberán ser presentadas separadamente, cada una de ellas por escrito en papel sellado, exponiendo las razones de hecho y derecho en que se fundan. El Departamento Ejecutivo, en cada Pliego de licitación, fijará el importe de papel sellado que deberá abonarse por cada impugnación."*

*- Artículo 3º: "Las impugnaciones a las propuestas de terceros o a los actos licitatorios no fundadas o aquellas insignificantes o carentes de importancia que a juicio del Departamento Ejecutivo hayan tenido el propósito de entorpecer el trámite de adjudicación, harán pasible a quién las haya formulado de la pérdida de su garantía de oferta, sin perjuicio de disponer su suspensión hasta doce (12) meses en los registros de Proveedores de la Municipalidad."*

## **ARTÍCULO 28 - SELLADO PARA IMPUGNACIONES**

El sellado para poder realizar impugnaciones asciende a la suma de \$ 500 (pesos quinientos) y deberá ser abonado por cada una de las propuestas que se impugne en las Cajas del Banco Municipal de Rosario ubicados en los Centros Municipales de Distrito.

## **ARTÍCULO 29 - DE LA COMISIÓN EVALUADORA**

El Departamento Ejecutivo designará la Comisión Evaluadora de las ofertas, cuyas funciones serán:

- Evaluar y calificar las ofertas presentadas.

- Solicitar aclaraciones, documentación o informes a los oferentes sobre aspectos dudosos respecto a los datos presentados.
- Recabar informes a organismos, instituciones, o cualquier otro tipo de entidad respecto a la actuación, actividades, y cualquier otra información de los oferentes.
- Dictaminar sobre las impugnaciones.
- Elaborar el orden de mérito resultante.
- Seleccionar la oferta más conveniente.
- Emitir el Informe fundado aconsejando al Departamento Ejecutivo la adjudicación.

### **ARTÍCULO 30 - CALIFICACIÓN DE LOS OFERENTES**

En la evaluación de la documentación legal y antecedentes, la Comisión Evaluadora examinará la documentación presentada por los oferentes para comprobar si están completas, si se han suministrado las garantías requeridas, si los documentos han sido debidamente firmados y si el oferente está calificado para cumplir el contrato en forma satisfactoria. Para esta determinación se evaluarán los antecedentes legales e institucionales y la capacidad patrimonial y económico- financiera del oferente sobre la base de los documentos que constituyen su presentación, e información adicional que releve la Comisión.

### **ARTÍCULO 31 – CONDICIONES PARA CALIFICAR**

Para que una propuesta sea calificada deberá:

- a. Cumplir satisfactoriamente con los requisitos legales y de capacidad económica establecidos en el presente Pliego
- b. Que del análisis de la documentación contable surja con claridad que el oferente cuenta con la solvencia necesaria para dar cumplimiento al contrato
- c. Que el oferente no haya incurrido en alguna de las situaciones mencionadas en el artículo 15.
- d. Que la propuesta no quede incurso en alguna de las causales de descalificación detalladas en el artículo 36 de la presente sección.
- e. Que haya superado el puntaje mínimo requerido en la propuesta comercial y el proyecto técnico.
- f. Que la oferta económica sea consistente, coherente y viable.

### **ARTÍCULO 32 - APERTURA DE LOS SOBRES Nº 2**

La Comisión Evaluadora comunicará por escrito a todos los oferentes el resultado de la evaluación, invitando a los que fueran admitidos a asistir al acto de apertura de los Sobres Nº 2, y a los que no resultaren calificados a retirar sus Sobres Nº 2 dentro de los diez (10) días subsiguientes al fijado para la apertura de los mismos

Los Sobres Nº 2 correspondientes a las propuestas que hubieren sido calificadas serán abiertos en acto público en el lugar, día y hora designados.

Una vez concluida la apertura de los sobres Nº 2, se labrará el Acta respectiva.

### **ARTÍCULO 33 - ANALISIS DE LA PROPUESTA COMERCIAL**

El puntaje máximo a asignar como propuesta comercial es de 100 (cien) puntos.

Las ofertas se considerarán aprobadas en su propuesta comercial cuando superen un puntaje mínimo de 70 (setenta) puntos, a juicio de la Comisión Evaluadora.

Cuando la propuesta resulta aprobada podrá aplicarse la fórmula de adjudicación establecida en el artículo 37.

### **ARTÍCULO 34 – EVALUACIÓN DEL ANTEPROYECTO TÉCNICO**

En esta etapa se realizará la valoración de los siguientes aspectos, estableciendo puntajes con un máximo de 100 puntos:

A) Calidad del diseño arquitectónico de la obra y de Ingeniería del Anteproyecto  
Los Anteproyectos Técnicos que acompañen cada una de las ofertas serán evaluados en función de los siguientes factores:

- Forma y materialización del edificio
- Relación con los pabellones históricos y el parque
- Calidad de soluciones técnico-constructivas
- Beneficio–confort para los usuarios.

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

La Comisión Evaluadora, a su exclusivo juicio y criterio, asignará un puntaje básico a cada propuesta, con una asignación máxima de 70 puntos y un mínimo a calificar de 50 puntos.

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

La Comisión Evaluadora juzgará los antecedentes de los profesionales responsables del anteproyecto técnico, asignándose un puntaje máximo a este ítem de 30 puntos:

	<b>PUNTAJE MAXIMO A OTORGAR</b>
a) Arquitecto proyectista	15 puntos
b) Empresas Constructoras intervinientes	15 puntos

Las Ofertas se considerarán calificadas en su Anteproyecto Técnico cuando superen un puntaje total mínimo de 70 (setenta) puntos, a juicio exclusivo de la Comisión Evaluadora.

### **ARTÍCULO 35 - ANÁLISIS DE LA PROPUESTA ECONÓMICA**

En esta etapa la Comisión evaluará las ofertas económicas analizando inicialmente dos aspectos:

a) la consistencia y coherencia entre la oferta técnica y la correspondiente oferta económica,

b) la viabilidad financiera de la propuesta y la capacidad del futuro concesionario para pagar a la Municipalidad el canon ofertado.

La Municipalidad de Rosario, a su exclusivo juicio, podrá rechazar aquellas propuestas en las que considere que no superan los Análisis de consistencias fijados en el primer párrafo del presente artículo, especialmente aquellas que sobrevalorando los Ingresos o subvaluando los Egresos e Inversiones del proyecto genere un alto canon que, a juicio de la Municipalidad, no pueda ser cumplimentado en el futuro, o exista una fuerte presunción de que ello ocurra. Las decisiones que adopte la Municipalidad en tal sentido serán a su discrecional criterio, inapelables e irrecurribles, en un todo de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza de Contabilidad N° 19975/57 y modif., en su artículo 75.

### **ARTÍCULO 36 - DESCALIFICACION Y SANCIONES**

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

- a. Que el mismo oferente se participe en dos propuestas distintas.
- b. Que exista acuerdo tácito entre dos o más licitantes.

Los oferentes que resulten descalificados perderán el depósito de garantía y podrán ser suspendidos del Registro de Proveedores de la Municipalidad.

### **ARTÍCULO 37 - CRITERIO DE ADJUDICACIÓN**

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

1) La siguiente Formula de Adjudicación (FA), se aplicará a todas las ofertas que hayan calificado según lo previsto en los artículos precedentes.

2) Se calculará la siguiente formula de adjudicación (FA):

$$FA= [0.30 \times (\text{puntaje por propuesta comercial según art. 33/100})] + [0.40 \times (\text{puntaje obtenido en anteproyecto técnico según art. 34/100})] + [0.30 \times (\text{canon ofrecido} / \text{mayor canon ofrecido})]$$

3) Todos los coeficientes componentes de la fórmula y el resultado de la misma, se calcularán con 4 (cuatro) cifras decimales.

4) Se establecerá en base al resultado de la fórmula de adjudicación (FA) un orden de prelación.

5) La adjudicación se realizará al oferente que obtenga el mayor valor de de la fórmula de adjudicación.

6) La existencia de una única oferta no será impedimento para la adjudicación de la concesión.

7) La adjudicación se realizará a una persona física, jurídica o UTE.

### **ARTÍCULO 38 - IGUALDAD DE LAS OFERTAS**

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

### **ARTÍCULO 39 - INFORME FINAL DE LA COMISION EVALUADORA**

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

### **ARTÍCULO 40- DE LA ADJUDICACION.**

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

### **ARTÍCULO 41 - DEVOLUCION DE LA GARANTIA DE OFERTA**

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

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

### **ARTÍCULO 42 - GARANTIA DE EJECUCIÓN DE OBRA**

Una vez recibida la notificación de adjudicación, el adjudicatario constituirá a favor de la Municipalidad de Rosario, dentro de los cinco días hábiles y previo a la firma del contrato, una garantía de ejecución de obra equivalente al 5 % del presupuesto de las obras obligatorias elaborado por el adjudicatario, informado en el "Proyecto Técnico" (Cómputo y presupuesto de las inversiones a realizar estimadas). Podrá constituirse en alguna de las formas aceptadas para la garantía de mantenimiento de oferta.

### **ARTÍCULO 43 - GARANTIA DE EXPLOTACIÓN**

Una vez concluidas las obras obligatorias, y labrada el Acta de Recepción Provisoria, el concesionario deberá constituir garantía de explotación a favor de la Municipalidad de Rosario en un plazo máximo de cinco días corridos. Esta garantía consiste en el depósito del 5% del monto adjudicado, a fin del resguardo del cumplimiento de las obligaciones emergentes del contrato (Artículo 77 de la Ordenanza de Contabilidad). Dicho monto resultará de sumar los cánones comprometidos por el período total de la concesión.

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

#### **ARTÍCULO 44 - DEVOLUCIÓN DE LA GARANTIA DE EJECUCIÓN DE OBRA.**

Labrada el Acta de Recepción Definitiva, la Municipalidad procederá a la devolución de la Garantía de Ejecución de Obra al concesionario.

#### **ARTÍCULO 45 - FIRMA DEL CONTRATO**

El contrato de concesión se firmará, previa presentación por el adjudicatario de la Garantía de Ejecución de la obra e inscripción en el Padrón de Proveedores. El mismo será redactado por la Dirección General de Gestión y Control de Concesiones de la Municipalidad.

El adjudicatario deberá comparecer ante la Municipalidad de Rosario dentro del término de 15 (quince) días hábiles desde la fecha de la notificación de la adjudicación, para formalizar el contrato. Si no lo hiciere, se declarará la caducidad de la adjudicación con la pérdida de la garantía de mantenimiento de oferta.

Cumplimentada la firma del contrato, se labrará el acta de toma de posesión del inmueble por parte del concesionario, donde constará detalladamente el estado actual de los inmuebles en que se construirán las obras objeto del contrato y de su estado libre de ocupantes.

#### **ARTÍCULO 46 - SELLADO DEL CONTRATO**

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

## CAPITULO 4

### DE LA EJECUCION DEL CONTRATO

#### ARTÍCULO 47 - DOCUMENTOS DEL CONTRATO

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

- a) El contrato
- b) Las circulares aclaratorias con y o sin consulta emitidas por la Municipalidad
- c) El Pliego de Especificaciones Técnicas
- d) Pliego de Bases y Condiciones Generales y Particulares
- e) La propuesta adjudicada
- f) Planos de obra
- g) Anexos
- h) Las Órdenes de Servicio
- i) Las Notas de Pedido

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

#### ARTÍCULO 48 - PROHIBICION DE LA TRANSFERENCIA

El concesionario no podrá transferir o ceder el contrato de Concesión salvo autorización expresa del Departamento Ejecutivo, bajo pena de caducidad de la concesión, con pérdida del depósito en garantía y reservándose la Municipalidad el derecho de accionar judicialmente por los perjuicios ocasionados.

#### ARTICULO 49 - PROYECTO EJECUTIVO DEFINITIVO

Luego de la adjudicación y antes de comenzar las obras, el adjudicatario deberá presentar el **Proyecto Ejecutivo Definitivo** en la Secretaría de Planeamiento, previamente visado por los Colegios Profesionales de Rosario que correspondan, el que deberá incluir como mínimo la siguiente documentación:

- Estudio de suelos
- Planos generales de proyecto de arquitectura. Plantas, cortes, vistas.
- Planos de estructuras. Encofrados, planillas de doblado de barras. Memoria de cálculo de estructuras metálicas y de hormigón.
- Plano específico con formato según Reglamento de Edificación para aportes profesionales y habilitaciones municipales.
- Instalaciones sanitarias, eléctricas, aire acondicionado, gas, telefonía, incendio y confort acústico interior, con memoria de cálculo, planos generales y de detalle.
- Detalles constructivos de cada uno de los elementos que componen el proyecto, áreas cubiertas, semicubiertas y descubiertas. Escalas 1:25 y 1:10.
- Planilla de aberturas
- Planilla de terminación de locales.
- Pliego de especificaciones técnicas particulares

- Plazo de obra y cronograma de tareas
- Análisis de Precios Unitarios. Cómputo y presupuesto estimado de las inversiones a realizar. Calendario de Inversiones.

La documentación será consensuada con la Dirección General de Diseño de la Vía Pública y del Equipamiento Comunitario antes de la firma del contrato de Concesión, no aceptándose ninguna modificación respecto de la oferta técnica aprobada. Esta documentación formará parte del citado contrato.

## **ARTÍCULO 50 - EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

### **1) Plan de trabajos.**

El Concesionario podrá introducir modificaciones al plan de trabajos y proyecto durante la ejecución de la obra, previa conformidad y aprobación de la Dirección General de Diseño de la Vía Pública y del Equipamiento Comunitario y a condición de que las mismas no extiendan el Plazo de Ejecución establecido para cada etapa, con la salvedad de lo dispuesto más adelante para el caso de circunstancias extraordinarias graves.

### **2) Iniciación de los trabajos y de la concesión**

La fecha del Acta de Toma de Posesión será considerada como el día de iniciación del plazo de la concesión, obligándose la Municipalidad a efectuar la entrega de los terrenos necesarios para la obra en la fecha citada, en carácter de tenencia. Transcurridos diez días corridos desde la toma de posesión se labrará el Acta de Replanteo a partir de la cual se contará el plazo de ejecución de obras.

### **3) Desarrollo y control de los trabajos ejecutados**

Los trabajos se desarrollarán de acuerdo con el plan y proyecto ejecutivo aprobado por la Secretaría de Planeamiento, cumpliendo todas las especificaciones técnicas.

El control en esta materia estará a cargo de la Dirección de Inspección de Obras de Arquitectura dependiente de la Secretaría de Obras Públicas. En la etapa constructiva se aplicarán las normas de este Pliego de Condiciones Generales y Particulares y el Pliego de Especificaciones Técnicas.

### **4) Inspección de Obra**

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

Toda correspondencia entre la Municipalidad y el concesionario se efectuará a través de la Inspección mencionada en el párrafo precedente.

La correspondencia oficial entre la Inspección y el Concesionario se desarrollará a través de los libros de "Ordenes de Servicios" y de "Pedidos del Concesionario".

Estos libros permanecerán en Obra y el Responsable Técnico del Concesionario deberá notificarse de toda orden dentro de las 24 (veinticuatro) horas de su libramiento.

Toda Orden de Servicio se entenderá dada dentro de lo estipulado en el Contrato y queda obligado el Concesionario a cumplirla de inmediato.

Cuando el Concesionario considere que cualquier orden impartida no se ajusta a los términos del contrato, podrá, al notificarse, manifestar por escrito su disconformidad con la orden recibida, sin perjuicio de presentar dentro del término de veinticuatro (24) horas improrrogables, ante la Inspección y por intermedio del "Libro de Pedidos del Concesionario", una reclamación clara, fundada en las razones que le asisten, por observar la orden recibida.

La observación del Concesionario opuesta a cualquier Orden de Servicio no lo exceptúa de la obligación de cumplirla si ella fuera mantenida.

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

### **5) Director de obra y representante técnico**

El concesionario deberá designar obligatoriamente al profesional arquitecto a cargo del Proyecto Ejecutivo en carácter de Director de Obra, el que tendrá a su cargo la verificación del proyecto en obra y el cumplimiento del Plan de Trabajo; estará debidamente autorizado y facultado para obligar y representar al concesionario en todo momento y circunstancia, incluyendo la recepción de las Ordenes de Servicio.

Además, deberá hallarse permanentemente en las obras, dedicado exclusivamente a la supervisión técnica de los trabajos, un Representante Técnico de la empresa constructora. El Representante Técnico tendrá a su cargo la conducción técnica de los trabajos y será responsable de la calidad técnica y su resultado.

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

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

### **6) Vigilancia, Alumbrado y Seguridad en las Obras**

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

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

## **7) Servicios Públicos**

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

## **8) Seguros**

El Concesionario deberá contratar los seguros que se especifican con una compañía de seguros autorizada por las leyes que sobre la materia rigen en el país. Dicha compañía será propuesta por el concesionario y la Municipalidad se reserva el derecho de aceptarla o no, a su exclusivo juicio.

En el caso de rechazo de la compañía, el concesionario deberá proponer a la Municipalidad otra firma aseguradora en el término de diez días corridos.

Las pólizas de seguro a tomar por el Concesionario deberán incluir, sin excepción, como co-asegurado a la Municipalidad de Rosario.

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

El costo de todos los seguros exigidos en este Pliego será a cargo del Concesionario.

El Concesionario entregará a la Municipalidad de la ciudad de Rosario copias válidas de las pólizas establecidas para los seguros que aquí se especifican y recibo de pago de las mismas, por lo menos diez días antes del comienzo de los riesgos a cubrir. Asimismo, presentará constancia de pago y vigencia de las pólizas de seguros.

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

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

## **A) De Responsabilidad Civil**

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

## **B) Obrero**

El concesionario previo a la iniciación de las obras, contratará pólizas de seguros que cubran a su personal y al de sus eventuales subcontratistas, pólizas que serán registradas en el Acta de Iniciación de los trabajos. La póliza cubrirá los riesgos de muerte e invalidez total y parcial, absoluta y permanente, incluso las cláusulas de opción de demandas civiles ordinarias previstas en la legislación laboral vigente.

Antes de iniciarse las obras la Municipalidad de Rosario exigirá la nómina del personal afectado a las mismas, certificada por la ART que efectuará la cobertura pertinente, junto con el comprobante de pago en la AFIP. Ante cualquier modificación en la nómina deberá notificarse a la Municipalidad tal actuación con el certificado de la ART y antes de que el nuevo personal ingrese a la Obra.

El concesionario deberá cumplimentar lo dispuesto en la Resolución N° 319/99 de la Superintendencia de Riesgos del Trabajo y el Decreto Nacional N° 911/96 referido a Higiene y Seguridad en el Trabajo- Industria de la Construcción.

## **C) De Obras**

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

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

La Municipalidad de Rosario asignará un especialista que efectuará el control de las medidas precautorias que exija la compañía aseguradora para cubrir los riesgos citados.

## **9) Personal de las Empresas**

El personal que emplee la concesionaria para la ejecución de la obra actuará en relación de dependencia exclusiva con la misma. En ningún caso la Municipalidad de Rosario asumirá respecto del personal citado, relación de empleo alguno ni responsabilidad laboral o civil respecto al mismo.

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

## **ARTÍCULO 51 - EXTENSIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

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

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

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

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

Durante la substanciación de la petición, el concesionario no podrá suspender los trabajos, el mantenimiento y/o la explotación según corresponda, bajo ningún concepto. Todo daño resultante de una acción de este tipo será a exclusivo cargo del concesionario, lo que no excluye cualquier otro tipo de sanción de mayor gravedad que la Municipalidad entienda corresponder.

## **ARTÍCULO 52 – RECEPCIÓN DE OBRAS Y HABILITACIÓN COMERCIAL**

Cuando las obras se encuentren terminadas de acuerdo con el contrato, se verificará el estado de los trabajos, y si éstos fueran de recibo, se labrará el Acta de Recepción Provisoria de las mismas, debiendo el concesionario proceder a gestionar la habilitación de la explotación comercial en un plazo máximo de 15 (quince) días corridos a partir de la fecha del Acta de Recepción Provisoria, realizando el trámite correspondiente ante la Dirección General de Habilitaciones de Industrias, Comercios y Servicios de la Municipalidad de Rosario.

Al tratarse de una concesión compuesta por tres unidades de negocios a ejecutarse en distintas etapas, cada una de ellas será motivo de habilitación y explotación de acuerdo con lo previsto en este Pliego de Bases y Condiciones Generales, en el de Especificaciones Técnicas y lo que se establezca en el contrato.

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

El Acta de Recepción Provisoria será firmada por el concesionario y su Responsable Técnico por una parte, y la Inspección o funcionario autorizado por la Municipalidad de Rosario. La ausencia del concesionario o su representante citados fehacientemente no obstará a la firma del acta, perdiendo aquél, derecho a todo reclamo por los resultados de la recepción.

Los incumplimientos en la ejecución de las obras por culpa del concesionario habilitarán a la Municipalidad de Rosario a disponer la ejecución parcial o total de la Garantía de Ejecución de Obra.

Transcurrido el plazo de 6 meses desde la fecha del Acta de Recepción Provisoria, y habiendo la Municipalidad constatado que las obras se encuentran en perfecto estado de conservación y funcionamiento, se labrará el Acta de Recepción Definitiva.

## **ARTÍCULO 53 - EXPLOTACIÓN COMERCIAL**

### **1) Prestación de los servicios**

El Concesionario se obliga a explotar por si la obra teniendo en cuenta la utilidad pública y el desarrollo urbanístico que representa debiendo cumplir al respecto con todas las normas legales y disposiciones municipales aplicables a tales fines.

### **2) Obligaciones de mantenimiento del inmueble concesionado en general**

Serán por cuenta y responsabilidad del concesionario el mantenimiento de los edificios, mobiliarios y espacios de uso público, siendo sus obligaciones las siguientes:

- a. Inalterabilidad de lo edificado (prohibición de construcciones agregadas)
- b. Asegurar un perfecto estado de uso y de conservación durante todo el período de concesión.
- c. Mantenimiento anual de la pintura de carpintería y paramentos, tanto interiores como exteriores, respetando siempre en el exterior los colores originales.
- d. El mantenimiento y buen funcionamiento de las instalaciones en particular sanitarias, eléctricas y otras en general.
- e. El mobiliario externo e interno dentro de la concesión deberá mantenerse en buen estado, debiendo reemplazarse cualquier elemento que presente defectos o riesgos para el usuario en general.
- f. Mantenimiento de los espacios exteriores concesionados, recolección de residuos, corte de césped y mantenimiento de las especies plantadas o a plantarse. Además deberán colocarse flores de estación de acuerdo al diseño del sector propuesto por el concesionario.
- g. La renovación anual de toldos y lonas, en su caso.
- h. Cualquier obra o tarea necesaria para garantizar las condiciones de calidad y funcionamiento del área de concesión.

### **3) Funcionamiento de baños públicos**

1. Los baños públicos contarán con personal permanente para la limpieza: deberán limpiarse al menos con una frecuencia de 8 (ocho) veces diarias de lunes a viernes y 10 (diez) veces diarias sábados, domingos y feriados, dejando constancia de la limpieza en

una planilla con la hora y firma del empleado que lo realizó. Deberán permanecer siempre provistos de los elementos higiénicos correspondientes (papel, toallas, jabón líquido, etc.). Los baños públicos deberán permanecer abiertos en el mismo horario que el Complejo y se encontrarán señalizados con un letrero indicador según se indica en ficha SN11-1.

2. Normas que deberá respetar con relación al normal funcionamiento del edificio:

- a) Manual de Accesibilidad. Pautas y Exigencias para un Proyecto Arquitectónico de Inclusión. Municipalidad de Rosario.
- b) Manual de Procedimientos del Instituto del Alimento. Secretaría de Salud Pública.
- c) Ordenanza 6.101 y 6.501.
- d) Cumplimiento para habilitación comercial de los distintos rubros. Dirección General de Habilitación de Industrias, Comercios y Servicios.

#### **4) Tratamiento de residuos**

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

1. La separación de residuos se hará en las siguientes categorías:
  - a) Papeles y cartones limpios, no contaminados por alimentos o líquidos.
  - b) Vidrio, plástico y metales.
  - c) Restos de alimentos y materiales no reciclables.
2. El concesionario deberá disponer de contenedores para la clasificación, uno por cada categoría, y serán alojados en el interior del local, en espacio cerrado y de fácil acceso desde la vía pública.
3. El lugar de acopio tendrá una capacidad mínima como para alojar los residuos por el lapso de 72 horas, y deberá reunir condiciones tales de modo de no ocasionar molestias a los vecinos.
4. En caso que se genere algún tipo de residuo no incluido en esta clasificación (residuos especiales, peligrosos o patológicos), se deberá consultar con la Dirección General de Política Ambiental para obtener asesoramiento respecto a su disposición y tratamiento.

Tales obligaciones pueden ser modificadas oportunamente por la Dirección General de Política Ambiental dependiente de la Secretaría de Servicios Públicos.

#### **5) De los pagos y garantías**

1. El concesionario deberá ingresar a través de las Cajas del Banco Municipal de Rosario, el importe del canon propuesto dentro de los 10 (diez) primeros días corridos de cada mes, por adelantado y en forma consecutiva. La falta de pago en el plazo fijado dará lugar a la aplicación de los intereses resarcitorios (por mora) dispuesto en el Código Tributario Municipal.

2. Están a cargo del concesionario todos los impuestos, derechos, tasas y contribuciones o gravámenes en general, presentes o futuros, ya sean nacionales, provinciales o municipales, que graven la actividad objeto de la concesión.

3. El concesionario estará obligado a continuar abonando el canon respectivo bajo las mismas cláusulas y condiciones vigentes al vencimiento de la concesión hasta tanto se efectivice la entrega del inmueble mediante el acta correspondiente, ante el requerimiento de cualquiera de las dos partes.

## **6) Evaluación de la concesión**

La Municipalidad de Rosario a través de la Dirección General de Gestión y Control de Concesiones, la Secretaría de Obras Públicas y la Secretaría de Planeamiento, inspeccionará la explotación y conservación de la obra, a fin de verificar el cumplimiento de las condiciones de la concesión. A tal efecto se programarán inspecciones integrales en las cuales se evaluará el grado de mantenimiento y conservación edilicia, de infraestructura y del espacio público; el nivel de funcionamiento de los servicios generales y el cumplimiento en el pago del canon y demás obligaciones a cargo del concesionario.

Si de una inspección al inmueble objeto de la concesión, surgen puntos de no conformidad en algunos de los puntos referidos, y dicha deficiencia es atribuible al concesionario, la Municipalidad notificará fehacientemente al mismo de lo detectado, otorgándole un plazo para que regularice tal situación. En caso contrario, la Municipalidad procederá a la aplicación de las sanciones previstas en el Artículo 56 del presente pliego.

## **7) Seguros**

El Concesionario, sin perjuicio de la responsabilidad general que le cabe por la legislación común y las cláusulas pertinentes de este pliego, deberá contratar a partir del momento de la finalización de las obras, los seguros que se especifican más abajo, respetando todas las condiciones generales detalladas en el Artículo 50.8.

### **A) Seguro obrero**

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

La póliza cubrirá los mismos riesgos referidos en el Artículo 50.8.B)

### **B) Seguro de Incendio y Riesgos Adicionales.**

El Concesionario constituirá a favor de las Obras el Seguro de Incendio y Riesgos Adicionales que abarquen la totalidad de las coberturas que brinda este tipo de seguros.

### **C) Seguro de Responsabilidad Civil.**

El Concesionario constituirá un seguro que cubra su Responsabilidad Civil comprensiva de toda actividad desarrollada durante la explotación, por usuarios y terceros y a los bienes de estos de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 50.8 A) del presente pliego.

### **E) Servicio de emergencia**

El Concesionario deberá mantener en funcionamiento permanente un adecuado servicio de emergencia, que deberá cumplir primeros auxilios, prevención y extinción de incendios.

### **F) Inspección**

La Municipalidad de Rosario a través de la Dirección General de Gestión y Control de Concesiones, inspeccionará la explotación y conservación de la obra, atendiendo de modo especial en el último período de la concesión el aspecto de conservación de la obra e instalaciones.

Si de una inspección al inmueble objeto de la concesión, surge que su estado de conservación es inferior al labrado en el Acta de toma de posesión, siendo dicha deficiencia atribuible al concesionario, la Municipalidad notificará fehacientemente al mismo de lo detectado, otorgándole plazo perentorio para que efectúe su reparación. En caso contrario, la Municipalidad procederá a la aplicación de una multa según lo establecido en el Artículo 56 del presente pliego.

### **I) Otras obligaciones**

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

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

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

## CAPITULO 5

### EXTINCIÓN Y SUSPENSIÓN DE LA CONCESIÓN. SANCIONES Y PROHIBICIONES

#### ARTÍCULO 54- EXTINCIÓN Y SUSPENSIÓN DE LA CONCESIÓN

##### 1) Causales de Extinción

###### A) Por vencimiento del plazo

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

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

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

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

Al día siguiente del vencimiento del plazo de la concesión, la Municipalidad de Rosario recibirá las obras y dará comienzo al inventario de los bienes que el concesionario no tenga derecho a retirar. El inventario se realizará con intervención del concesionario y deberá quedar concluido dentro de los quince días (15) de la fecha de recepción. Dentro de los treinta (30) días siguientes a la terminación del inventario se formularán los cargos por deficiencias visibles en el estado de mantenimiento de las obras y por falta de elementos, útiles, equipos, artefactos, etc., o por deficiente estado de los mismos.

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

###### B) Por incumplimiento de las obligaciones del Concesionario

La falta indistinta de cumplimiento de algún artículo de los Pliegos de Bases y Condiciones Generales y Particulares y de Especificaciones Técnicas hará pasible al concesionario de la pérdida parcial o total del depósito en Garantía de Ejecución de

las obras y/o Garantía de Explotación, importe que ingresará a las Cajas del Banco Municipal de Rosario, llegando incluso a la rescisión del contrato de concesión, y quedando facultado el Departamento Ejecutivo a iniciar acciones judiciales por los perjuicios ocasionados. En el caso de que la Municipalidad afecte el depósito en garantía, el concesionario queda obligado a reponer dicho importe dentro de los 15 (quince) días de su afectación.

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

1. Cuando el Concesionario no constituya la UTE o no la inscriba en el Registro Público de Comercio competente dentro del plazo otorgado.
2. Por transformación, fusión, absorción o escisión del concesionario sin la previa aprobación de la Municipalidad de Rosario.
3. Por inhibición al concesionario, o embargo sobre bienes o créditos afectados o provenientes de la obra concesionada.
4. Por mora en el pago de tres cánones mensuales consecutivos y/o de impuestos o servicios nacionales, provinciales o municipales a su cargo.
5. El abandono de la concesión por más de 7 (siete) días corridos.
6. Violaciones a leyes Nacionales, Provinciales y/o reglamentos u ordenanzas Municipales.
7. La falta de conservación parcial o total y/o destrucción del inmueble objeto de la concesión.
8. En caso de producirse la transferencia o enajenación de la concesión otorgada, sin autorización de la Municipalidad.
9. En caso de producirse por parte del concesionario modificaciones respecto de los pliegos o alteraciones al proyecto ejecutivo aprobado que originó el llamado a Licitación o bien alteraciones al régimen de explotación y destino de uso establecido.
10. Por no constituir en término las garantías exigidas en este Pliego o por defectos en la constitución de las mismas.
11. Cuando el adjudicatario proceda con dolo, fraude o grave negligencia o contravenga las obligaciones y condiciones estipuladas en el contrato.
12. Incumplimiento del adjudicatario en el Plan de Inversiones propuesto y/o que a juicio de la Municipalidad no pueda terminarse en los plazos estipulados.
13. Cuando el concesionario no cumplimente lo establecido en el presente Pliego en lo que refiere a Pólizas de Seguros.

14. Cualquier otro incumplimiento por parte de obligaciones a cargo del adjudicatario, que tengan la suficiente entidad a juicio de la Municipalidad y no se encuentren previstas precedentemente

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

La declaración de la resolución durante la ejecución de las obras traerá aparejada la pérdida de la Garantía de Ejecución de las Obras, facultando a la Municipalidad de Rosario a hacerse cargo de las obras tomando posesión de las mismas.

### **C) Por quiebra o extinción del Concesionario**

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

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

### **D) Destrucción de la obras**

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

La destrucción parcial de las obras por caso fortuito o fuerza mayor, siempre que fuere superior al 25% (veinticinco por ciento), dará derecho al concesionario a optar entre la extinción de la concesión con la devolución de la garantía o la suspensión de sus efectos por el tiempo que demande la reconstrucción.

### **E) Rescate**

La Municipalidad de Rosario podrá disponer unilateralmente el rescate de la concesión antes de su vencimiento fundado en razones de oportunidad o conveniencia.

En este supuesto la Municipalidad de Rosario se hará cargo de las obras, tomando la posesión de las mismas, y practicando una liquidación de acuerdo a las siguientes pautas:

- 1) Abonará al concesionario la suma que resulte de la justa valuación de las obras al momento del rescate de acuerdo con los criterios y prácticas técnicas contables usuales de aplicación, y con relación a las inversiones fijas realizadas en las obras civiles, equipamiento electromecánico y subcontratos de construcción, provisión y operación, vinculados directamente con la concesión, deduciendo la amortización anual que corresponda en función del número de años de uso y teniendo en cuenta que la obra se amortiza íntegramente durante el plazo de la concesión, excluido el plazo de la construcción de la obra.
- 2) Abonará asimismo en concepto de lucro cesante una suma equivalente al 10% (diez por ciento) del importe indicado en el inciso 1).
- 3) El importe resultante será abonado en un plazo no mayor a 1 (un) año contado desde la fecha de la notificación de la resolución de rescate a la concesionaria.

#### **F) Facultad de rescisión del contrato por parte del concesionario**

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

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

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

### **G) Derecho de retención**

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

## **2) Uso de Proyecto en caso de resolución**

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

## **3) Suspensión de la Concesión**

La concesión se suspenderá por:

- a) El tiempo que requiera la reconstrucción de las obras que hubieran resultado destruidas según lo previsto en el artículo 54.1.D).
- b) El tiempo que duren los impedimentos cuando existan circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito que impidan la ejecución o funcionamiento de las obras en la forma pactada. El concesionario deberá dentro de los 15 (quince) días corridos a partir de la causal de la suspensión, poner en conocimiento de la Municipalidad de Rosario la existencia de los impedimentos aludidos y solicitar la suspensión de la concesión, aún en caso de que se trate de hechos de pública notoriedad.

Si no se cumpliera con esta obligación, se producirá la pérdida del derecho a la suspensión que pudiera asistirle. El período de suspensión será fijado por la Municipalidad teniendo en cuenta la real incidencia de los hechos.

La Municipalidad de Rosario determinará la ampliación del plazo de concesión teniendo en cuenta el porcentaje de obra afectado por la suspensión de la concesión y el tiempo que dicha suspensión insuma.

## **ARTÍCULO 56- SANCIONES**

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

### **1) Durante la etapa de la construcción**

- a) Se establece una multa de \$500 (pesos quinientos) por cada día de demora en la iniciación de las obras y/o en la culminación de las mismas.
- b) Por no cumplir con las órdenes impartidas por la Municipalidad de Rosario referidas al cumplimiento y desarrollo de las obras: \$500 (pesos quinientos) por cada día de incumplimiento.
- c) Por no cumplir con las órdenes impartidas por la Municipalidad de Rosario tendientes a evitar interferencias al tránsito vehicular y peatonal durante el cumplimiento y desarrollo de las obras: \$500 (pesos quinientos) por cada día de incumplimiento.

Los plazos se computarán en días corridos y comenzarán a correr en la fecha estipulada según el contrato.

En el caso b) el plazo comenzará a correr desde la notificación al concesionario de la respectiva orden emanada de la Municipalidad de Rosario.

## **2) Durante el período de explotación**

- a) **Apercibimiento:** por incumplimiento de sus obligaciones durante la explotación, al mantenimiento y conservación del espacio superior y las obras subterráneas.
- b) **Multa:** al producirse dos apercibimientos se aplicará una multa equivalente a \$500 (pesos quinientos) por cada día de mora en el incumplimiento de sus obligaciones.
- c) Si el concesionario incurriere en faltas sucesivas y se le hubiese aplicado tres multas sucesivas o apercibimientos se producirá el cierre temporario por un lapso de 48 (cuarenta y ocho) horas hábiles además de las penalidades que correspondiere abonar.
- d) La extinción de la concesión se producirá por las causales previstas en el Pliego.

Asimismo, será facultad de la Municipalidad aplicar previa intimación (sin necesidad de apercibimiento anterior) y una vez transcurrido el plazo previsto en dicha notificación, una multa diaria de \$500 (pesos quinientos) por cada día de demora en la regularización de las obligaciones que serán detalladas seguidamente:

- a) Incumplimiento o demora del adjudicatario en el mantenimiento total o parcial del complejo.
- b) Incumplimiento o demora en el pago de los impuestos, tasas y derechos Nacionales, Provinciales y Municipales.
- c) Incumplimiento del adjudicatario en lo referente a la habilitación gratuita de los espacios públicos.
- d) Incumplimiento del adjudicatario en la vigilancia del área total o parcial.
- e) Utilización de las instalaciones del alumbrado público.

## **ARTÍCULO 57 - PROHIBICIONES**

Queda expresamente prohibido al concesionario:

- a) La explotación del área de concesión para realizar actividades que resulten contrarias al orden público, la moral y las buenas costumbres.
- b) Realizar mejoras y/o refacciones en el área de concesión sin autorización previa y escrita de la Municipalidad.
- c) Se prohíbe expresamente la utilización de las columnas de alumbrado público como soporte de guirnaldas, cartelera, decoración, cables u otros artefactos salvo autorización expresa de la Municipalidad.
- d) Restringir y/o impedir el uso público de los espacios abiertos.

## CAPITULO 6

### DISPOSICIONES COMUNES

#### ARTÍCULO 58 - TITULARIDAD DE LOS SERVICIOS

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

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

#### ARTÍCULO 59 – PERSONAL CON DISCAPACIDAD

El oferente que resulte adjudicatario deberá dar cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza 7.277 que en el artículo 9º dispone: "...las empresas concesionarias deberán contar entre su personal a personas con algún tipo de discapacidad de acuerdo al siguiente detalle: menos de 10 empleados: ninguno; de 10 a 19 empleados:1; de 20 a 49 empleados:2; de 50 a 99 empleados: 3; de 100 a 199 empleados 6; más de 200 empleados: como mínimo el 4%, a cuyo efecto deberá acompañar una declaración jurada que indique el número de su plantel operativo con los datos de identidad...."(Se adjunta Ordenanza 7277 en Anexo).

#### ARTÍCULO 60- ELEMENTOS DE PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

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

- Instalación sanitaria completa de baños, cocina, con todos los accesorios (grifería, mesadas, bachas, secamanos eléctricos, jaboneras, etc.).
- Instalación de agua fría y caliente. Tanques, bombas, termotanques, calefones, calderas, sistema de presurización de agua.
- Instalación eléctrica. Artefactos interiores y exteriores, lámparas equipos de encendido, tableros, llaves térmicas, disyuntores, guardamotors, etc.
- Sistemas de extracción de aire, campanas, chimeneas,
- Sistema de calefacción y aire acondicionado completo y en funcionamiento de todas las superficies cubiertas.
- Sistemas de audio y video, control de accesos, alarmas y dispositivos electrónicos instalados.
- Todos los cerramientos, vidrios, aberturas, rejas, pérgolas.
- Solados áreas exteriores concesionadas y especies vegetales plantadas.
- Redes de infraestructura generales.
- Equipamiento del espacio público dentro del área de concesión.

No apto para cotizar

Concesión de Obra Pública para la construcción y explotación comercial de un bar restaurante en el Patio de la Madera  
Municipalidad de Rosario

---

## **ARTÍCULO 61 - UBICACIÓN DE LAS DEPENDENCIAS MUNICIPALES**

### **- Dirección General de Gestión y Control de Concesiones:**

Maipú 835, 1º Piso Tel. 4802599

E-mail: [dgconcesiones@rosario.gov.ar](mailto:dgconcesiones@rosario.gov.ar)

### **- Dirección de Diseño de la Vía Pública y del Equipamiento Comunitario.**

Av. Belgrano 324 4º piso. TEL-fax 4802412

E-mail: [proyarg@rosario.gov.ar](mailto:proyarg@rosario.gov.ar)