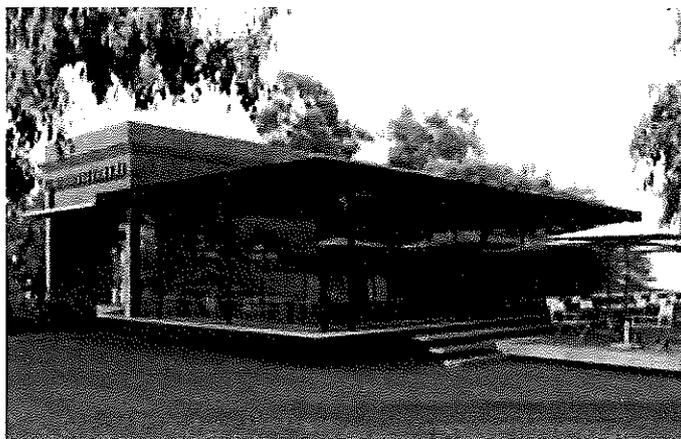


# Rosario =

## LICITACIÓN PÚBLICA PARA LA REMODELACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DEL BAR-RESTAURANTE UBICADO EN BV. OROÑO Y AVDA. LÓPEZ Expediente 41729/2018 G

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



### Pliego de Bases y Condiciones Generales y Particulares

**MUNICIPALIDAD DE ROSARIO**

*[Handwritten Signature]*  
C.P. GUTIERREZ ARBIO  
Director General  
Dir. Graf. G<sup>a</sup> Gestión  
y Control de Concesiones  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

(

(

## ÍNDICE

<b>ÍNDICE</b> .....	<b>2</b>
<b>CUADRO RESUMEN</b> .....	<b>6</b>
<b>CAPÍTULO 1</b>	
<b>DEL OBJETO DE LA LICITACIÓN Y CONDICIONES GENERALES</b> .....	<b>7</b>
ARTÍCULO 1 - OBJETO Y APLICACIÓN .....	7
ARTÍCULO 2 - OBRAS CARÁCTER OBLIGATORIO .....	7
ARTÍCULO 3 - CONTRAPRESTACIÓN .....	9
ARTÍCULO 4 - PROCEDIMIENTO DE LA CONTRATACIÓN .....	10
ARTÍCULO 5 - EXCLUSIVIDAD DE EXPLOTACIÓN DEL SERVICIO .....	10
ARTÍCULO 6 - VIGENCIA DE LA CONCESIÓN .....	10
ARTÍCULO 7 - CÓMPUTO DE PLAZOS .....	10
ARTÍCULO 8 - JURISDICCIÓN - RECLAMACIÓN PREVIA - DOMICILIO .....	10
ARTÍCULO 9 - COMPRA DEL PLIEGO .....	11
ARTÍCULO 10 - CONSULTAS y CIRCULARES ACLARATORIAS Y/O MODIFICATORIAS .....	11
ARTÍCULO 11 - CONOCIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LA LICITACIÓN .....	11
ARTÍCULO 12 - POTESTADES DE CONTROL .....	12
<b>CAPÍTULO 2</b>	
<b>DE LA PRESENTACIÓN A LA LICITACIÓN</b> .....	<b>13</b>
ARTÍCULO 13 - CONDICIONES DE LOS OFERENTES .....	13
ARTÍCULO 14 - DE LOS IMPEDIMENTOS PARA SER OFERENTES .....	13
ARTÍCULO 15 - CAPACIDADES Y REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS A LOS OFERENTES.....	14
ARTÍCULO 16 - GARANTÍA DE LA PROPUESTA. FORMA Y MONTO .....	15
ARTÍCULO 17 - PRESENTACION DE LAS PROPUESTAS .....	16
ARTÍCULO 18 - CONTENIDO DE LA PROPUESTA .....	16
ARTÍCULO 19 - ACLARACIÓN DE OFERTAS .....	21
ARTÍCULO 20 - FALSEAMIENTO DE DATOS .....	21
<b>CAPÍTULO 3</b>	
<b>DEL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN, ADJUDICACIÓN Y CONTRATACIÓN</b> .....	<b>22</b>
ARTÍCULO 21 - PRESENTACIÓN DE OFERTA .....	22
ARTÍCULO 22 - MANTENIMIENTO DE LA OFERTA .....	22
ARTÍCULO 23 - ACTO DE APERTURA .....	22
ARTÍCULO 24 - ACTA DE LICITACIÓN .....	22
ARTÍCULO 25 - OMISIÓN DE LOS RECAUDOS EN LA PRESENTACIÓN .....	23
ARTÍCULO 26 - IMPUGNACIONES .....	23
ARTÍCULO 27 - SELLADO PARA IMPUGNACIONES .....	23
ARTÍCULO 28 - DE LA COMISIÓN EVALUADORA .....	24
ARTÍCULO 29 - EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA .....	24
ARTÍCULO 30 - PUNTUACIÓN DE LAS OFERTAS .....	24
ARTÍCULO 31 - ANÁLISIS DE LA EXPERIENCIA .....	24
ARTÍCULO 32 - ANÁLISIS DE LA PROPUESTA COMERCIAL, ANTEPROYECTO TECNICO Y PROPUESTA ECONOMICA .....	25
ARTÍCULO 33 - CONDICIONES PARA CALIFICAR .....	26
ARTÍCULO 34 - DESCALIFICACIÓN Y SANCIONES .....	26
ARTÍCULO 35 - CRITERIO DE ADJUDICACION .....	26
ARTÍCULO 36 - IGUALDAD DE LAS OFERTAS .....	27
ARTÍCULO 37 - INFORME FINAL DE LA COMISIÓN EVALUADORA .....	27
ARTÍCULO 38 - DE LA ADJUDICACIÓN .....	27
ARTÍCULO 39 - DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE LA OFERTA .....	27
ARTÍCULO 40 - GARANTÍA DE EJECIÓN DE OBRA .....	27
ARTÍCULO 41 - GARANTÍA DE EXPLOTACIÓN .....	28
ARTÍCULO 42 - DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE EJECUCIÓN DE OBRA .....	27
ARTÍCULO 43 - FIRMA DEL CONTRATO .....	28
ARTÍCULO 44 - SELLADO DEL CONTRATO .....	28

<b>CAPÍTULO 4</b>	
<b>DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO.....</b>	<b>29</b>
ARTÍCULO 45 - DOCUMENTOS DEL CONTRATO .....	29
ARTÍCULO 46 - PROHIBICIÓN DE LA TRANSFERENCIA .....	29
ARTÍCULO 47 - PROYECTO EJECUTIVO DEFINITIVO.....	29
ARTÍCULO 48 - EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.....	30
ARTÍCULO 49 - EXTENSIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS .....	33
ARTÍCULO 50 - RECEPCIÓN DE OBRAS Y HABILITACIÓN COMERCIAL.....	34
ARTÍCULO 51 - EXPLOTACIÓN COMERCIAL.....	35
<b>CAPÍTULO 5</b>	
<b>EXTINCIÓN Y SUSPENSIÓN DE LA CONCESIÓN. SANCIONES Y PROHIBICIONES.....</b>	<b>40</b>
ARTÍCULO 52 - EXTINCIÓN Y SUSPENSIÓN DE LA CONCESIÓN .....	40
ARTÍCULO 53 - ELEMENTOS DE PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO.....	45
ARTÍCULO 54 - SANCIONES.....	45
ARTÍCULO 55 - PROHIBICIONES .....	46
<b>CAPÍTULO 6</b>	
<b>DISPOSICIONES COMUNES .....</b>	<b>47</b>
ARTÍCULO 56 - TITULARIDAD DE LOS SERVICIOS .....	47
ARTÍCULO 57 - PERSONAL .....	47
ARTÍCULO 58 - TRANSCRIPCIÓN DEL ARTÍCULO Nº 18 DE LA LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES (LEY Nº 2756).....	47
ARTÍCULO 59 - UBICACIÓN DE LAS DEPENDENCIAS MUNICIPALES.....	47

## **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 Gobierno, de Planeamiento, de Obras Públicas y de Control y Convivencia, según las competencias y funciones establecidas en el Art. 12 del presente pliego.

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

**CIRCULAR ACLARATORIA 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.

**CIRCULAR MODIFICATORIA CON O SIN CONSULTA:** la comunicación escrita y formal cursada por la Municipalidad a los adquirentes de los Pliegos conteniendo modificaciones 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.

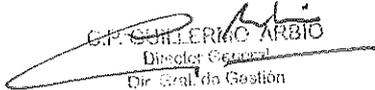
**CONCESIONARIO:** el Adjudicatario que haya suscripto el Contrato de Concesión.

**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.

**DÍA:** los términos y procedimientos establecidos en días, se computarán en días hábiles para la administración municipal, salvo que se indique expresamente lo contrario.

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

**INSPECCIÓN U ÓRGANO DE CONTROL:** Las Secretarías de Obras Públicas, Planeamiento, Gobierno, Control y Convivencia u otra área que corresponda de la Municipalidad de Rosario según normativa vigente, como encargados del contralor y vigilancia de los trabajos de construcción, mantenimiento y explotación de la concesión respectivamente, según las competencias y funciones establecidas en el Art. 12 del presente pliego.

  
G.P. GUILLERMO ARBIO  
Director General  
Dir. Gen. de Gestión  
Control de Concesiones  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

**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 es de presentación inexcusable en esta Licitación según el programa que se incluye en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares. Las obras del proyecto consignadas en la propuesta deberán adaptarse al Anteproyecto General en cuanto a volumetría, tratamiento exterior, calidad general y límites del uso del suelo. La Secretaría de Planeamiento podrá aprobar modificaciones técnicas que surjan de las exigencias de la explotación, las cuales deberán ser planteadas por los oferentes y consensuadas con la Secretaría, para lo cual ésta aportará los técnicos pertinentes.

**OFERENTE O PROPONENTE:** persona 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.

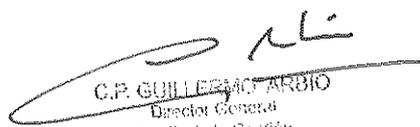
**REPRESENTANTE LEGAL:** la/s persona/s designada/s por el Oferente con amplias facultades para considerar y resolver cuestiones relativas a la Oferta y el Contrato, obligando al Oferente, Adjudicatario o Concesionario, según corresponda.

**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.

**UT:** unión de dos o más 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.

### **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 remodelación y explotación comercial del bar-restaurant ubicado en Bv Oroño y Avda. López. Rosario
<b>PLIEGO</b> \$ 6.000,- 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> Sobre único: Antecedentes y Documentación Legal, 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> 10/01/2018 12 hs. Dir. Gral. de Gestión y Control de Concesiones.
<b>DURACIÓN DE LA CONCESIÓN</b> 8 años, con prórroga a opción de la Municipalidad de hasta 24 meses.
<b>CANON BASE</b> El canon base mínimo exigido es de \$ 80.000 mensuales, debe expresarse en unidades de medida, según lo establecido en el art. 3
<b>REQUISITOS PATRIMONIALES</b> PN mayor a \$ 3.500.000.-
<b>GARANTÍA DE OFERTA</b> \$ 76.800 en las formas previstas en el Pliego

  
C.P. GUILLERMO CARBÓ  
Director General  
Dir. Gral. de Gestión  
y Control de Concesiones  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

## CAPÍTULO 1

### DEL OBJETO DE LA LICITACIÓN Y CONDICIONES GENERALES

#### ARTÍCULO 1 - OBJETO

La presente Licitación Pública tendrá por objeto:

1. La explotación comercial de bar y/o restaurante con amenización musical. Las propuestas podrán incorporar como servicios complementarios los rubros heladería y minimercado.
2. La reconstrucción y puesta en valor del edificio de valor patrimonial existente y la ampliación de los espacios cubiertos y semicubiertos.

La explotación y ejecución del proyecto se realizará por el sistema de Concesión de Obra Pública, conforme las condiciones que se establecen en el presente pliego.

El área de intervención es la comprendida entre Bv. Oroño, calle Balcarce, Av. Estanislao López y Av. Wheelwright.

Se entiende como ejecución de obras de carácter obligatorio las que corresponden específicamente a la remodelación y mantenimiento del área de intervención, a la puesta en valor de los edificios, a las nuevas construcciones, baños públicos y todas las obras de infraestructura necesarias para su funcionamiento (conexión de cloacas, agua corriente, gas, energía, etc.).

Las obras a realizar por el adjudicatario estarán en un todo de acuerdo con los lineamientos técnicos generales y el plano EG-01 que forman parte de este pliego.

#### ARTÍCULO 2 – OBRAS DE CARÁCTER OBLIGATORIO

Dentro del Área de intervención obligatoria se encuentra el área de Concesión a explotar y el espacio público a ejecutar y mantener por el concesionario que deberá realizar obligatoriamente las siguientes tareas:

- Restauración y puesta en valor del edificio de valor patrimonial ubicado en el extremo noroeste de la manzana objeto de la concesión.
- Remodelación del edificio existente. Se admitirá un incremento de la superficie existente en 100 m<sup>2</sup> para optimizar el uso de las instalaciones destinadas al servicio gastronómico.
- Superficie expansión de mesas a cielo abierto (semicubierta sin cerramientos laterales) 145m<sup>2</sup> como máximo.
- Propuesta y puesta en valor del espacio público circundante al emprendimiento.
- Iluminación general de los espacios abiertos.
- Parquización y forestación de los espacios circundantes.
- Incorporación de equipamiento urbano (bancos, mesas, cestos, etc).

El oferente podrá proponer alternativamente el uso del techo del edificio preferentemente como "terrazza verde" destinada a mesas.

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

La conservación de los árboles es considerada prioritaria. La determinación de los árboles a conservar debe tener en cuenta la concurrencia de los trazados diseñados

con la proyección vertical de las copas y la arquitectura radicular a fin de evitar cortes innecesarios de raíces.

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

En caso de ser indispensable realizar algún corte, éste se hará bajo la indicación del Departamento Técnico de la Dirección General de Parques y Paseos.

El no tener en cuenta estas consideraciones mínimas se afecta inevitablemente la vida de los árboles produciendo envejecimiento prematuro, infecciones, debilitamiento, muerte, inclinación o caída de los árboles que se pretende conservar.

## **2.1 OBRAS A EJECUTAR POR EL CONCESIONARIO.**

### **2.1.2 PARAMETROS DE PROYECTO**

A fin de establecer las condiciones que deberá cumplimentar el proyecto de la explotación del emprendimiento gastronómico en el área denominada Área a Concesionar, se enumeran a continuación una serie de premisas proyectuales a tener en cuenta para la formulación de la propuesta.

Estas son:

#### **2.1.3 Preservación del edificio existente**

El edificio existente ubicado en el extremo noroeste del predio, construido en ladrillos vistos deberá conservarse y ponerse en valor, como testimonio de la arquitectura ferro urbanística existente en la costa central.

Las construcciones recientemente ejecutadas, anexas a este edificio, podrán ser demolidas o adaptadas al nuevo proyecto.

#### **2.1.4. Preservación del entorno arbolado**

En todo momento, se deberá contemplar la preservación y puesta en valor del paisaje existente, tanto del entorno inmediato como de las áreas adyacentes, conformadas mayoritariamente por frondosas arboledas. El diseño deberá tomar en cuenta la presencia de estos árboles, al momento de definir las calidades de ocupación de las nuevas construcciones, evitando su desmonte o puesta en peligro.

#### **2.1.5. Parámetros máximos de edificabilidad**

**Edificio patrimonial existente.** Superficie 72 m<sup>2</sup>

**Salón cubierto existente.** Superficie 92 m<sup>2</sup>

**Edificio de servicios existente.** Superficie 65 m<sup>2</sup> + posible ampliación de 100 m<sup>2</sup>.

**Altura máxima:** Seis (6) metros + tanques, chimeneas, equipos. Esta altura contendrá las cumbreras o cenefas circundantes.

**Espacios exteriores:** El nuevo emprendimiento podrá resolver la ubicación de mesas en los espacios exteriores semicubierta sin cerramientos laterales, como máximo alcanzará 145 m<sup>2</sup>.

**Elementos publicitarios:** En un todo de acuerdo a la Ordenanza 8321/08 y el Decreto N° 198/09.

## **2.2. PLAZO DE OBRAS**

El plazo máximo de ejecución de las obras de reconstrucción y puesta en valor del edificio de valor patrimonial y la construcción y/o reutilización del edificio gastronómico es de 6 meses corridos a partir del Acta de Replanteo.

## **2.3. CONDICIONES PARA EL ESPACIO DE USO PÚBLICO**

Se establece que las características del equipamiento, mobiliario urbano (banco, cestos, luminarias), solados, arbolado y forestación a implementar en los espacios de

uso público, se someterán a la normativa que determine la Secretaría de Planeamiento, con la finalidad de lograr un criterio de uniformidad para todo el sector.

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

Marquesinas y salientes de fachadas: 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.

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

### ARTÍCULO 3 – CONTRAPRESTACIÓN

Los Oferentes deberán proponer en el Sobre ÚNICO un Canon mensual a abonar (Oferta Económica), expresado en unidades de medida y su equivalente en pesos, según la siguiente fórmula:

$$C= U \times [(F \times 0.25) + (G \times 0.25) + (Z \times 0.25) + (T \times 0.25)]$$

Donde:

C= canon a pagar mensualmente.

U= unidad de medida ofrecida.

F= precio de venta al público de un café en jarrita

G= precio de venta al público de gaseosa cola primera marca por 500 c.c

Z= precio de venta al público de cerveza de 1 litro (primera marca)

T= precio de venta al público de un tostado

El valor base mínimo mensual aceptado para ofertar en unidades de medida será el equivalente a \$ 80.000 (ochenta mil pesos) mensuales.

Estos valores serán revisados anualmente en el mes de diciembre por parte de la Municipalidad según los valores establecidos en la lista de precios vigente informada por el concesionario mediante Declaración Jurada adjuntando además copia del menú con precios vigentes; que deberá entregar copia en la Dirección General de Gestión y Control de Concesiones.

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 del mes siguiente al de revisión. 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.

### **3.1 PAGO DE CANON**

El concesionario comenzará a abonar el canon ofrecido a partir de la finalización del plazo de obra.

El Canon será abonado por mes adelantado, del 1 al 10 de cada mes, mediante depósito en cuenta que indique la Municipalidad de Rosario. Los pagos deberán efectuarse sin necesidad de requerimiento alguno, generando intereses por mora por el no pago en la fecha establecida, según Art. 52 bis del Código Tributario Municipal.

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

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

### **ARTÍCULO 5 - EXCLUSIVIDAD DE EXPLOTACIÓN 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 6 - VIGENCIA DE LA CONCESIÓN**

El plazo de vigencia del contrato de concesión de obra pública se establece en 8 (ocho) 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 24 meses, si esta lo considera conveniente y si se constata el cumplimiento de todas las obligaciones contractualmente pactadas.

### **ARTÍCULO 7 - CÓMPUTO DE PLAZOS**

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

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

### **ARTÍCULO 8 - JURISDICCIÓN - RECLAMACIÓN PREVIA – DOMICILIO**

Todas las cuestiones que se susciten en relación con la presente licitación y de los contratos que como consecuencia de la misma se suscriban deberán debatirse ante la jurisdicción contenciosa administrativa de la ciudad de Rosario. En forma previa a la promoción de cualquier demanda judicial, el Concesionario estará obligado a formular reclamación administrativa ante 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 9 - COMPRA DEL PLIEGO**

El pliego bases y condiciones para la presente licitación se puede adquirir hasta las 12 hs. del día hábil anterior fijado para la apertura en la Dir. Gral. de Gestión y Control de Concesiones, sita en calle Maipú 835 1º piso, Rosario o por vía web ingresando a [www.rosario.gov.ar/sitio/licitaciones/buscarLicitacionVisual.do](http://www.rosario.gov.ar/sitio/licitaciones/buscarLicitacionVisual.do) previo pago de un sellado de \$ 6000.-(seis mil pesos) que debe abonarse en las Cajas del Banco Municipal de Rosario ubicadas en los Centro Municipales de Distrito, Edificio de la Ex Aduana, Cementerios u otras que se habiliten en el futuro.

La adquisición es requisito indispensable para formular objeciones, solicitar formalmente aclaraciones y presentar oferta.

#### **ARTÍCULO 10 - CONSULTAS y CIRCULARES ACLARATORIAS Y/O MODIFICATORIAS**

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

Las consultas se presentarán 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 8 (ocho) días 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 4 (cuatro) días previos a la fecha de apertura.

Todas las circulares aclaratorias que se emitan quedarán incorporadas al Pliego y serán publicadas en la página web [www.rosario.gov.ar](http://www.rosario.gov.ar), en la misma ubicación de la publicación original del Pliego (art. 9). La Circular Aclaratoria, cualquiera sea su origen, tiene prelación sobre las disposiciones del Pliego.

#### **ARTÍCULO 11 - CONOCIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LA LICITACIÓN**

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

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 12 - POTESTADES DE CONTROL**

Las facultades de verificación y auditoría administrativa estarán a cargo de la Dirección General de Gestión y Control de Concesiones, dependiente de la Secretaría de Gobierno.

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

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

La facultad del otorgamiento de la habilitación estará a cargo de la Dirección General de Atención de Empresas dependiente de la Secretaría de Gobierno.

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

C.P. GUILLERMO ARBIO  
Dir. Gen. General  
Dir. Gen. de Gestión  
y Control de Concesiones  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

## CAPÍTULO 2

### DE LA PRESENTACIÓN A LA LICITACIÓN

#### ARTÍCULO 13 - CONDICIONES DE LOS OFERENTES

Podrán ser oferentes las personas físicas, las sociedades legalmente constituidas domiciliadas en el país, las UT y los Consorcios de Cooperación.

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

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

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

#### ARTÍCULO 14 - 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 Padrón de Agentes de Cobro 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.

Los oferentes deberán acompañar con su presentación una declaración jurada, en la que expresen no encontrarse incurso en ninguna de las circunstancias señaladas.

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

- 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 15 - CAPACIDADES Y REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS A LOS OFERENTES**

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

#### **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**

El Patrimonio Neto del oferente debe ser superior a \$ 3.500.000 (tres millones quinientos mil pesos). En caso de tratarse de UT o Consorcios de Cooperación, la cifra mencionada será resultante de sumar las participaciones de los integrantes de las mismas.

A los efectos de evaluar la situación económica y financiera de los oferentes, la Comisión Evaluadora tomará en consideración los indicadores de Liquidez Corriente (Total Activo Corriente/Total Pasivo Corriente) y Solvencia (Total Activo/Total Pasivo), así como otros ratios que considere necesario aplicar.

En caso de tratarse de UT y Consorcios de Cooperación, 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 del cuadro de situación patrimonial económica y financiera 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 gastronómico/s durante los últimos tres (3) años. En el caso de personas jurídicas o consorcios, como mínimo uno de los integrantes deberá cumplir con el requisito exigido.

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

Profesionales intervinientes en el anteproyecto técnico y proyecto ejecutivo y empresa constructora a cargo de las obras.

Todos los oferentes deberán acreditar fehacientemente la participación en el Anteproyecto Técnico y Proyecto Ejecutivo de al menos un profesional matriculado con incumbencia para esta tarea, ya sea como integrante del oferente o contratado por el mismo, y habilitado por el Colegio respectivo. El o los profesionales actuantes deberán contar con antecedentes demostrables en obras de similares características.

#### 5) Empresa Constructora

Todos los oferentes deberán acreditar fehacientemente la participación en el Anteproyecto Técnico y Proyecto Ejecutivo de al menos un profesional matriculado con incumbencia para esta tarea, y habilitado por el Colegio respectivo. El o los profesionales actuantes deberán contar con antecedentes demostrables en obras de similares características y envergadura.

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 los antecedentes de la misma. En todos los casos, la Empresa Constructora deberá designar un Representante Técnico, el cual asumirá la conducción técnica de los trabajos.

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

#### ARTÍCULO 16 - GARANTÍA DE LA PROPUESTA. FORMA Y MONTO

Los oferentes deberán presentar una garantía de mantenimiento de oferta equivalente al 1% de la "suma de cánones base" (suma de cánones mínimos por plazo de 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 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 beneficio 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 1591 del Código Civil y Comercial, como así también a la interpelación previa; deberá constituir domicilio en la ciudad de Rosario y someterse a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de Rosario.

## **ARTÍCULO 17 - PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS**

La oferta deberá ser presentada en un sobre cerrado sin ninguna inscripción que identifique al oferente; deberá contener la siguiente leyenda:

*"CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA PARA LA REMODELACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL  
DEL BAR-RESTAURANTE UBICADO EN BV. OROÑO Y AVDA. LÓPEZ" - ROSARIO*

*EXPEDIENTE N°..... FECHA DE APERTURA: .....*

*LUGAR: FECHA Y HORA DE RECEPCION: .....*

La presentación de la propuesta se hará en un sobre único que contendrá la siguiente documentación:

1. Antecedentes y Documentación Legal (Art. 18.1 del presente pliego)
2. Propuesta Comercial (Art. 18.2 del presente pliego)
3. Anteproyecto Técnico (Art. 18.3 del presente pliego)
4. Propuesta Económica (Art. 18.4 del presente pliego)

El sobre deberá presentarse cerrado, sin ninguna inscripción que identifique al oferente, llevará como única leyenda el número de expediente administrativo por el que se tramita la presente licitación y deberá estar firmado por el oferente en el reverso efectuando un cruce entre la solapa de cierre y el cuerpo del sobre.

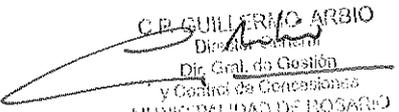
La propuesta deberá estar firmada en todas sus hojas por quien tenga poder para representar al oferente, foliada y en caso de poseer enmiendas y/o raspaduras, las mismas deberán estar debidamente salvadas al pie de la hoja. Será entregada bajo recibo, en la Dirección General de Gestión y Control de Concesiones, Maipú 835 1º piso, hasta las 10:00 hs. del día fijado para la apertura de las ofertas.

## **ARTÍCULO 18 - CONTENIDO DE LA PROPUESTA**

**18.1 Antecedentes y Documentación Legal a presentar en el sobre único por cada uno de los postulantes a calificar**

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

1. Nombre y/o razón social de la persona física o jurídica.
2. Número de teléfono fijo y celular.
3. E-mail

  
C. B. GUILLERMO ARBIO  
Dir. General  
Dir. Gral. de Gestión  
y Control de Concesiones  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO 16

4. Domicilio real del oferente y domicilio legal en la ciudad de Rosario.
5. CUIT. Constancia de inscripción ante AFIP (Clave Única de Identificación Tributaria)
6. Firma y aclaración de firma de quién rubrica la propuesta, presentando poder legalizado o de representación de quien firma.
7. Pliego de Bases y Condiciones Generales y Particulares, Pliego de Especificaciones Técnicas y Circulares Aclaratorias y/o Modificadorias, si las hubiere, debidamente firmados por el oferente.
8. Sellado de adquisición del pliego.
9. Declaración jurada de no encontrarse en ninguna de las causales previstas en el artículo 14.
10. Garantía de oferta en alguna de las formas admitidas.
11. Informes bancarios.
12. Referencias comerciales. Notas de proveedores que incluyan duración y calidad de cliente con membrete y firma original o cualquier documentación probatoria que demuestre experiencia en el desarrollo de la explotación.
13. Descripción detallada de la actividad/es principal/es y accesorias, antigüedad de la misma y antecedentes de otras actividades desarrolladas en el pasado en carácter de declaración jurada.
14. Manifestación, en carácter de declaración jurada, del compromiso de aceptación de la jurisdicción del fuero contencioso administrativo de la Ciudad de Rosario para todo litigio que se suscite con motivo de la presente licitación y concesión.
15. Presentar formulario del origen de los fondos a invertir. Anexo I

#### 18.1.2 Personas físicas

Las personas físicas deberán aportar además los siguientes datos personales y documentación:

- 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 General del domicilio de cada postulante.
3. Certificado de antecedentes prontuarios y certificado de buena conducta de la Policía de Santa Fe.
4. Certificado de antecedentes penales expedido por el Registro Nacional de Reincidencias dependiente del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación.
5. Constancia del Registro de Deudores Morosos por cuota alimentaria.
6. Cuadro de su situación patrimonial, económica y financiera, que muestre detalladamente la situación del activo y pasivo corriente y no corriente y patrimonio neto, debidamente firmado por Contador Público y certificado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas. Los estados de situación patrimonial,

económica y financiera deberán referirse a una fecha no mayor de 60 días anteriores a la apertura de ofertas.

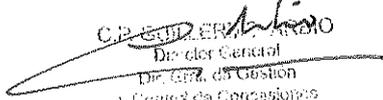
7. Manifestación de ingresos mensuales netos de los últimos doce (12) meses anteriores a la presentación, derivado de las actividades que desarrolla, certificada por Contador Público con firma homologada por el Consejo Profesional respectivo. y la manifestación de ingresos deberán referirse a una fecha no mayor de 45 días anteriores a la apertura de ofertas.

### 18.1.3 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 la Inspección de Personas Jurídicas y/o en el Registro Público de Comercio, según corresponda.
2. Acta de Directorio u otro similar de donde surja la decisión social de presentarse a la Licitación.
3. Domicilio especial 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 no estar comprendido en procesos de quiebra o concurso, expedida por el Registro de Procesos Universales perteneciente al Poder Judicial con jurisdicción donde se encuentra fijado el domicilio legal del oferente.
7. Certificado de libre 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.
8. Constancia de Registro de Deudores Morosos por cuota alimentaria. Deberá ser cumplimentado por la totalidad de los directivos.
9. Certificado de antecedentes penales expedido por el Registro Nacional de Reincidencias dependiente del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación de cada uno de los socios en casos de SRL y de los que tengan poder de representación tanto en casos de sociedades anónimas como UT.
10. Certificado de antecedentes prontuarios y de buena conducta de la Provincia de Santa Fe cada uno de los socios en casos de SRL y de los que tengan poder de representación tanto en casos de sociedades anónimas como UT.
11. Informe de Sociedad y Subsistencia emitido por el Registro Público de Comercio.

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

  
C.B. SUBERNA, ROSARIO  
Director General  
Dir. Gral. de Gestión  
y Control de Concesiones  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

#### **18.1.4 Consorcios de Cooperación**

Los oferentes podrán comprometerse a constituir un Consorcios de Cooperación entre personas jurídicas y/o físicas para la explotación de la concesión, de acuerdo con lo establecido en la Sección V del CCyC, debiendo presentar la siguiente documentación:

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

#### **18.1.5 Uniones Transitorias (UT)**

Los oferentes podrán asumir el compromiso de constituir una Unión Transitoria para la explotación de la concesión, conforme a las disposiciones de las leyes N° 19.550; 26.944 y modificatorias, debiendo presentar la siguiente documentación:

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

Los modelos de contratos constitutivos serán sometidos a su previa verificación y aprobación por la Municipalidad.

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

#### **18.2 Propuesta Comercial**

El oferente deberá presentar su propuesta comercial acorde al objeto de la licitación y manifestar detalladamente la visión estratégica y táctica de cada unidad de negocio a explotar. La misma debe realizarse orientada al esparcimiento de los rosarinos, al turismo y a las actividades culturales y recreativas.

Deberá detallar en cada unidad de negocio ofrecida los siguientes puntos:

- Objetivos comerciales y financieros a lograr en el mediano y largo plazo.
- Servicios a ofrecer: como se organizará el servicio central y servicios complementarios.

Organización del servicio, deberá presentar:

- 1- Personal: descripción y cantidad de puestos de trabajo a emplear, ropa de trabajo y capacitación de los empleados, organización del mismo.
- 2- Diseño de instalaciones: tipo de equipamiento características y distribución. Deberá presentar un Lay out de la distribución del espacio interior y exterior con una descripción de la ambientación y el mobiliario.
- 3- Cliente: modalidad de atención.
- 4- Propuesta gastronómica: opciones de menús a los distintos públicos incluyendo menús para celíacos y carta con tipología braille, asimismo se valorará la presentación de carta bilingüe.

- 5- Precios: carta tentativa con precios y promociones.
- 6- Comunicación en el punto de ventas; cartas con tamaño y tipo de letra legible numeradas y con fotografías, publicidad y promoción de ventas.

Se valorará la disposición de ceder un espacio para la venta y/o difusión de material folletos y productos según lo dispuesto por el Ente de Turismo Rosario y/o la Secretaría de Turismo de la Municipalidad de Rosario.

### 18.3 Anteproyecto Técnico

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

- Relevamiento planialtimétrico necesario para avalar la propuesta
- Planos de propuesta general del sector obligatorio: plantas, cortes, vistas, etc. (escala: conjunto 1:200, geometrales en escala 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 al FOS, FOT, altura máxima. Deberán presentarse además paneles livianos de 1,00 por 0,70m posición horizontal, conteniendo geometrales e imágenes en tres dimensiones color.
- Resolución de accesos peatonales.
- 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.
- Plan de Gestión Ambiental de Obra.
- Maqueta del conjunto (escala 1:200). Alternativamente el oferente podrá presentar maqueta electrónica en paneles de 0.70m por 1.00 m, 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 del o 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. El o los profesionales deberán presentar la expresa conformidad de los mismos para su desempeño.
- 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 envergadura 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.
- Presentación indicando claramente todos los ítems que propone ejecutar de la Obra Pública propuesta por por la Municipalidad de Rosario.

#### 18.4 Propuesta Económica

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

1. Nombre y apellido o razón social del oferente.
2. Cantidad de unidades de medidas ofrecidas.
3. Resultado, expresado en pesos, de la fórmula establecida en el artículo 3 (contraprestación), teniendo en cuenta para su determinación la cantidad de unidades de medida ofrecidas, establecida en el punto anterior.
4. Se deberá adjuntar un Estado de Resultados Proyectados y Flujo de Fondos Proyectados que reflejen en forma detallada, por rubros y a lo largo de toda la concesión, la viabilidad económica-financiera de su propuesta, conforme a los siguientes criterios:
  - Ingresos: se detallarán los ingresos estimados, analizando su procedencia y discriminados por rubros.
  - Egresos: se detallarán los egresos estimados, analizando su procedencia y discriminados por rubros.

Se deberán calcular los siguientes indicadores: Van (Valor Actual Neto), Tir (Tasa Interna de Retorno), PR (período de recupero).

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

#### ARTÍCULO 19 - ACLARACIÓN DE OFERTAS

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

#### ARTÍCULO 20 - FALSEAMIENTO DE DATOS

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

C.P. QUIRTERMO ROSARIO  
Director General  
Dir. Gen. de Gestión  
y Control de Concesiones  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

### **CAPÍTULO 3**

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

##### **ARTÍCULO 21 - PRESENTACIÓN 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 22 - 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 Único. Si algún oferente retirase su oferta antes del vencimiento de ese plazo, perderá la garantía a que se refiere el artículo 16; 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 23 – ACTO DE APERTURA**

Las propuestas serán abiertas en acto público en la Dirección General de Gestión y Control de Concesiones, 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.

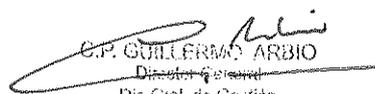
Se anunciará la cantidad de propuestas recibidas y el contenido de ellas. A continuación, se procederá a la apertura de los sobres, en el orden de su recepción.

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 24 - 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
- b) Día y hora de comienzo del acto.
- c) Nombre de los oferentes.

  
G.P. GUILLERMO ARBIO  
Director General  
Dir. Gral. de Gestión  
y Control de Concesiones  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

- d) Cantidad de folios que componen cada presentación.
- e) Verificación del sellado de adquisición del Pliego
- f) Cumplimiento con la Garantía de oferta.
- g) Presentación de la propuesta Comercial
- h) Presentación del correspondiente Anteproyecto Técnico
- i) Presentación de la propuesta Económica (Canon ofrecido)

#### **ARTÍCULO 25 - OMISIÓN DE LOS RECAUDOS EN LA PRESENTACIÓN**

Será causal de rechazo de la propuesta la falta de presentación del contrato social y/o estatutos, el recibo de compra de pliego y la constitución de la garantía de oferta, salvo que existiesen con fecha y hora anterior al vencimiento del plazo de compra de pliego o vencimiento de la presentación de la oferta, según corresponda; así como la no presentación de la propuesta comercial, el anteproyecto técnico o la oferta económica.

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

#### **ARTÍCULO 26 – IMPUGNACIONES**

La formulación de impugnaciones está reglamentada por la Ordenanza N° 2650/80 de la cual se transcriben los artículos 1º, 2º y 3º:

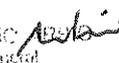
- *Artículo 1º: "Los oferentes, tendrán derecho a tomar vistas de lo actuado en las actos licitatorios que hubieran formulado propuestas, durante el día siguiente hábil a la apertura de la licitación, concurriendo para tal fin a la dependencia municipal de origen dónde se hubiere realizado el acto, pudiendo 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 27 - SELLADO PARA IMPUGNACIONES**

El sellado para poder realizar impugnaciones asciende a la suma de \$ 10.000 (pesos diez mil) 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.

C.P. GUILLERMO   
Director General  
Dirección de Gestión  
y Control de Contrataciones  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

## **ARTÍCULO 28 - 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.
- Solicitar dictámenes 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 29 – EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS**

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

## **ARTÍCULO 30 – PUNTUACIÓN DE LAS OFERTAS**

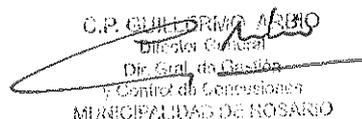
La Comisión Evaluadora, a su exclusivo juicio y criterio, asignará un puntaje a cada uno de los ítems de las ofertas presentadas, en función de los parámetros que se establecen en los artículos siguientes.

## **ARTÍCULO 31 – ANÁLISIS DE LA EXPERIENCIA**

Se evaluarán los antecedentes de participación activa en la explotación de emprendimiento/s gastronómico/s. Al respecto se analizará la relación con el objeto enunciado en el artículo 1º; los años de experiencia en el rubro solicitado y referencias comerciales y se le asignará un puntaje de acuerdo al siguiente cuadro:

Criterios	Puntaje Máximo
Hasta tres años	70
Hasta cinco años	80
Seis o más años	100

La Comisión Evaluadora, en base a los antecedentes presentados, establecerá una calificación por este concepto, fijándose un puntaje que tendrá una asignación máxima de 100 puntos.

  
C.P. GUILLERMO MASIO  
Director General  
Dir. Gen. de Gestión  
y Control de Ejecución  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

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

Cuando del análisis de los Antecedentes y documentación legal surja que el oferente se encuentra en condiciones de haber calificado, se procederá a examinar su Propuesta Comercial, Anteproyecto Técnico y Propuesta Económica.

### **32.1- ANÁLISIS DE LA PROPUESTA COMERCIAL**

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

Se evaluará la propuesta comercial de acuerdo a los siguientes criterios de evaluación:

<b>Criterios</b>	<b>Puntaje Máximo</b>
Estrategia	30
Táctica	30
Consistencia	40

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

### **32.2 - ANÁLISIS DEL ANTEPROYECTO TÉCNICO**

Los Anteproyectos Técnicos que acompañen cada una de las ofertas serán evaluados en función de los siguientes factores:

- Calidad en el diseño arquitectónico.
- Materialización del espacio público.
- Rigurosidad técnica-constructiva.
- Beneficio-confort para los usuarios.
- Aplicación de normas y conceptos medioambientales y de sustentabilidad.

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 a cada propuesta, con una asignación máxima de 100 puntos y un mínimo a calificar de 70 puntos. Se ponderarán las propuestas que mejor respondan a los aspectos a resolver según el párrafo anterior.

### **32.3 - ANÁLISIS DE LA PROPUESTA ECONÓMICA**

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

- a) la consistencia y coherencia entre la oferta técnica y la correspondiente oferta comercial y 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.

### **ARTÍCULO 33 - 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 14.
- d. Que la propuesta no quede incurso en alguna de las causales de descalificación detalladas en el artículo 34 de la presente sección.
- e. Que la oferta económica sea consistente, coherente y viable.

### **ARTÍCULO 34 - DESCALIFICACION Y SANCIONES**

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

- 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 Padrón de Agentes de Cobro de la Municipalidad.

### **ARTÍCULO 35 - CRITERIO DE ADJUDICACIÓN**

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

1) La siguiente Formula de Adjudicación (FA), se aplicará a todas las ofertas que hayan calificado según lo previsto en el artículo 33.

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

$$FA= [0.20 \times (\text{puntaje por experiencia según art. 31}) + 0.20 \times (\text{puntaje por propuesta comercial según art. 32.1}) + [0.40 \times (\text{puntaje obtenido en proyecto técnico según art. 32.2}) + [0.20 \times (\text{canon ofrecido / mayor canon ofrecido}) \times 100]$$

3) Todos los coeficientes componentes de la fórmula y el de la misma, se calcularán con 2dos (dos) cifras decimales.

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

C.P. GUILHERMO *Arbiso*  
Director General  
de Control de Gestión  
y Control de Desembolsos  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

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

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

### **ARTÍCULO 36 - IGUALDAD DE LAS OFERTAS**

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

### **ARTÍCULO 37 - INFORME FINAL DE LA COMISION EVALUADORA**

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

### **ARTÍCULO 38 - DE LA ADJUDICACION.**

El 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 39 - DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA 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 adjudicataria no será devuelta hasta su reemplazo por la garantía de ejecución de obra.

### **ARTÍCULO 40 - GARANTIA DE EJECUCIÓN DE OBRA**

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

  
G. GUILLERMO ARBIO  
Director General  
Dir. Genl. de Gestión  
y Control de Concesiones  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

#### **ARTÍCULO 41 - 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 Municipalidad de Rosario podrá solicitar la adecuación de la garantía de explotación conforme a la dinámica y evolución del canon, según el artículo 3.

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 42 - DEVOLUCIÓN DE LA GARANTIA DE EJECUCIÓN DE OBRA.**

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

#### **ARTÍCULO 43 - FIRMA DEL CONTRATO**

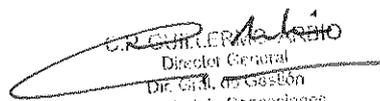
El contrato de concesión se firmará, previa presentación por el adjudicatario de la Garantía de Ejecución de la obra e inscripción en el Padrón de Agentes de Cobro. El mismo será redactado por la Dirección General de Gestión y Control de Concesiones de la Municipalidad.

El adjudicatario deberá comparecer ante la Municipalidad de Rosario dentro del término de 15 (quince) días desde la fecha de la notificación de la adjudicación, para formalizar el contrato.

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 44 - SELLADO DEL CONTRATO**

Una vez firmado el contrato, el adjudicatario procederá por su cuenta y cargo, a efectuar el sellado dispuesto en el Código Fiscal de la Provincia de Santa Fe 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.

  
D.R. GUILLERMO ARBIO  
Director General  
Dir. Gen. de Gestión  
& Control de Concesiones  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

## CAPITULO 4

### DE LA EJECUCION DEL CONTRATO

#### ARTÍCULO 45 - DOCUMENTOS DEL CONTRATO

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

- 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 46 - PROHIBICION DE LA TRANSFERENCIA

El contrato es intransferible salvo autorización expresa del Departamento Ejecutivo Municipal y siempre que el cesionario propuesto ofrezca iguales y/o mayores garantías (Art. 82 de la Ordenanza de contabilidad) incluyendo los requisitos previstos en el artículo 14 en los puntos pertinentes del presente Pliego. En caso de ser autorizada la transferencia, se deberá abonar el derecho de transferencia de concesión previsto en la Ordenanza General Impositiva.

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

#### ARTICULO 47 - PROYECTO EJECUTIVO

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

- Planos generales de arquitectura. Geométrales en escala 1:50, conteniendo cotas generales y particulares, niveles, indicación de aberturas, especificaciones técnicas.
- Plano específico con formato según Reglamento de Edificación para aportes profesionales y habilitaciones municipales.
- Estructura resistente con memoria de cálculo. Planos y detalles y planilla de doblado de hierros.
- 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
- Plano de parquización, senderos, barandas, escaleras y rampas, mobiliario urbano e iluminación pública.
- Pliego de especificaciones técnicas particulares.
- Planilla de terminación de locales.
- 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 evaluada por la Dirección General de Diseño Urbano antes de la firma del contrato de Concesión, no aceptándose ninguna modificación respecto de la oferta técnica previamente aprobada; esta documentación formará parte del citado contrato.

## **ARTÍCULO 48 - EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

### **1) Plan de trabajos y proyecto definitivo. Plazo de obras**

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

### **2) Iniciación de la concesión y de las obras**

La fecha del Acta de Acta de Replanteo de las obras será considerada como el día de iniciación del plazo de la concesión, obligándose la Municipalidad a efectuar la entrega del inmueble en la fecha citada. Los terrenos e inmuebles correspondientes al área de intervención deben encontrarse desocupados y libres de conflictos de jurisdicción o de otro tipo que impidan o dificulten la construcción.

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

### **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 General de Diseño Urbano de la Secretaría de Planeamiento. En la etapa constructiva se aplicarán las normas de este Pliego de Condiciones Generales y el de Especificaciones Técnicas, y supletoriamente las normas del Pliego de Condiciones Generales y Especificaciones Técnicas de la Secretaría de Obras Públicas.

### **4) Inspección de Obra**

La Inspección de las obras estará a cargo de la Dirección de Inspección de Obras de Arquitectura, dependiente de la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Rosario, quien comunicará por nota al concesionario cuales son las personas

autorizadas para inspeccionar la obra en cualquier momento sin permiso previo, y cuales 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 -durante todo el plazo de la concesión- se desarrollará a través de los libros de "Ordenes de Servicio" y de "Notas de Pedidos del Concesionario".

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

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

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

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

### **5) Director de Obra y Responsable Técnico**

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

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

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

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

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

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

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

### **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.

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. Previo 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 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**

  
C. P. GUILLERMO ROSARIO  
Director General  
Dirección de Gestión  
y Control de Concesiones  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

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

### **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.

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.

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

El personal que emplee el concesionario 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 49 - EXTENSIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

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

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.

C.P. GUILLERMO ARRIAS  
Intendente General  
Dir. Gen. de Gestión  
y Control de Concesiones  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

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 50 – RECEPCIÓN DE OBRAS Y HABILITACIÓN COMERCIAL**

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

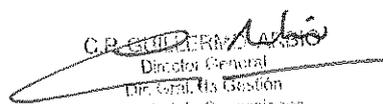
El concesionario deberá gestionar el Certificado de Habilitación de la explotación comercial, según la normativa municipal vigente; en un plazo máximo de 15 (quince) días corridos a partir de la fecha del Acta de Recepción Provisoria, realizando el trámite correspondiente ante la Dirección General Atención a Empresas de la Municipalidad de Rosario.

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.

  
C. P. ESTHER LÓPEZ  
Directora General  
Dir. Gen. Gs. Gestión  
y Comité de Concesiones  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

## **ARTÍCULO 51 - EXPLOTACIÓN COMERCIAL**

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

El Concesionario se obliga a explotar por sí el espacio concesionado, 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.

La concesión no podrá ser subarrendada por el concesionario ni podrá modificarse el objeto establecido en el presente pliego.

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

La Dirección General de Gestión y Control de Concesiones o quien ella designe, controlarán el cumplimiento de esta disposición, realizando inspecciones periódicas en el lugar.

El concesionario no podrá, bajo ningún concepto, agregar nuevos elementos a las instalaciones originalmente aprobadas en esta licitación, salvo autorización expresa otorgada por la Dirección General de Diseño Urbano de la Secretaría de Planeamiento.

### **2) Obligaciones especiales del concesionario**

Serán por cuenta y responsabilidad del concesionario las siguientes obligaciones:

#### **a) Mantenimiento de los edificios, mobiliarios y espacios de uso público.**

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

#### **b) Funcionamiento y limpieza**

- El horario mínimo de funcionamiento será de 8 hs a 24 hs durante todos los días del año, inclusive feriados

C.P. GUILLERMO ARBIO  
Director General de  
Dirección de Gestión  
y Control de Concesiones  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

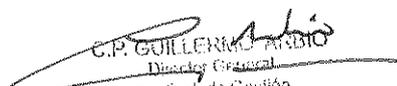
- Los baños públicos contarán con personal permanente para la limpieza, mantenimiento y seguridad. Deberán mantenerse limpios y en buenas condiciones de uso, dejando constancia de la limpieza en una planilla con la hora y firma del empleado que la realizó.
- Asimismo, deberán permanecer siempre provistos de los elementos higiénicos correspondientes (papel, toallas, jabón líquido, etc.). Los baños públicos deberán permanecer abiertos en el horario de funcionamiento del Bar, y contar con la cartelería correspondiente
- La limpieza interior del complejo, cocina, expendio y depósito, corresponderá al concesionario como también el mantenimiento diario, por uso, del área correspondiente a mesas y sillas.
- El personal deberá presentarse con vestimenta acorde a la actividad.
- El concesionario se obliga a mantener una buena calidad y variedad de los productos a la venta y precios de mercado.
- Se prohíbe la colocación de cualquier cartelería sobre los vidrios exteriores al sector.
- Se prohíbe la colocación de exhibidoras y/o heladeras en sectores de paso o circulación de personas. Las mismas no podrán ser colocadas frente a sectores vidriados, y deberán mantener la estética de diseño del área.
- Deberá respetarse y mantener al máximo las condiciones estéticas edilicias del área donde se localiza el local a utilizar, entendiendo el mismo, como parte del edificio de carácter municipal.
- Los procesos operativos de elaboración de alimentos deben ser los aprobados por el Instituto del Alimento.
- Deberá contar con wi-fi para uso público.
- El concesionario se obliga a mantener las áreas cubiertas y descubiertas detalladas en el plano EG-01 como así también los baños públicos allí incluidos.
- Normas que deberá respetar con relación al normal funcionamiento del edificio:
  - 1- Pautas y Exigencias para un Proyecto Arquitectónico de Inclusión. Municipalidad de Rosario.
  - 2- Manuales de Buenas Prácticas de Manufactura del Instituto del Alimento. Secretaría de Salud Pública.
  - 3- Cumplimiento para habilitación comercial de los distintos rubros. Dirección General de Atención a Empresas.

### c) Gestión de Residuos

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

1. La separación de residuos se hará en las siguientes categorías:

- a) Papeles y cartones limpios (no contaminados por alimentos o líquidos), envases de vidrio, plástico, metal y telgopor.
- b) Restos de alimentos y materiales no reciclables.

  
C.P. GUILLERMO ARDIO  
Director General  
Dir. Gral. de Gestión  
y Control en Competencia  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

2. El Concesionario deberá disponer de cestos y contenedores para la separación, uno por cada categoría. Los contenedores 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. El retiro de los residuos quedará a cargo del Concesionario, a través de los mecanismos que determine la Dirección General de Gestión Integral de Residuos de acuerdo a la normativa vigente.
5. En caso que se genere algún tipo de residuo no incluido en esta clasificación (residuos especiales, peligrosos o patológicos), se deberá consultar con la Dirección General de Gestión Integral de Residuos para obtener asesoramiento respecto a su disposición y tratamiento.

Tales obligaciones pueden ser modificadas oportunamente por la Dirección General de Gestión Integral de Residuos dependiente de la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente.

#### **d) De los pagos y garantías**

1. El concesionario deberá ingresar a través de las Cajas del Banco Municipal de Rosario, el importe del canon propuesto dentro de los 10 (diez) primeros días corridos de cada mes, por adelantado y en forma consecutiva. La falta de pago en el plazo fijado dará lugar a la aplicación de los intereses resarcitorios (por mora) dispuesto en el Código Tributario Municipal.
2. Están a cargo del concesionario todos los impuestos, derechos, tasas y contribuciones o gravámenes en general, de cualquier índole, presentes o futuros, ya sean nacionales, provinciales o municipales, que graven la actividad objeto de la concesión. La Dirección General de Gestión y Control de Concesiones podrá solicitar anualmente comprobantes de pago y/o libres de deuda para verificar su cumplimiento.
3. El concesionario estará obligado a continuar abonando el canon respectivo bajo las mismas cláusulas y condiciones vigentes al vencimiento de la concesión hasta tanto se efectivice la entrega del inmueble mediante el acta correspondiente, ante el requerimiento de cualquiera de las dos partes.

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

#### **e) Servicio de emergencia**

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

#### **f) Inspección**

C.P. GUILLERMO ARBIO  
Directo. Gen. del  
Dir. Gen. de Gestión  
y Control de Concesiones  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

La Municipalidad de Rosario a través de la Dirección General de Gestión y Control de Concesiones podrá solicitar inspecciones a las áreas competentes mas allá de las que ellos realicen, atendiendo de modo especial en el último período de la concesión el aspecto de conservación de la obra e instalaciones.

Si de una inspección al inmueble objeto de la concesión, surge que su estado de conservación es inferior al labrado en el Acta de toma de posesión, siendo dicha deficiencia atribuible al concesionario, 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 54 del presente pliego.

### **g) 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 48.8.

#### **1) 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 48.8.B)

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

El Concesionario constituirá a favor de la Municipalidad de Rosario un Seguro de Incendio y Riesgos Adicionales que abarquen la totalidad de las coberturas que brinda este tipo de seguros, sobre las áreas cedidas en concesión y el equipamiento.

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

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

### **h) 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.

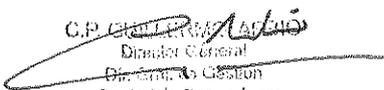
  
C.P. GUILLERMO ABBIO  
Director General  
Dir. Gen. de Gestión  
y Control de Concesiones  
Municipalidad de Rosario

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.

**i) Medios de pago**

1- El concesionario deberá habilitar medios de pago con tarjeta de débito y crédito a través de terminales electrónicas de ventas, de acuerdo a lo dispuesto por el Decreto N° 39.423 del Concejo Municipal.

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

  
C.P. GUILLERMO AGUADO  
Director General  
Dir. Gen. de Gestión  
y Control de Concesiones  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

## CAPITULO 5

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

#### ARTÍCULO 52 - 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, podrá exigir al concesionario la adopción de aquellas medidas que requiera la entrega de las instalaciones en condiciones de absoluta normalidad para la prestación del servicio a que están destinadas.

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

La Garantía de Explotación no será devuelta al concesionario en tanto las instalaciones de las obras no alcancen el grado de mantenimiento normal exigido o en tanto no se repongan los bienes que deben completarlas. 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.

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

A la fecha de vencimiento de la concesión, y una vez constatada la óptima condición del inmueble e instalaciones, se labrará el Acta de Recepción, que deberá ser suscripta por el concesionario y los funcionarios municipales intervinientes.

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

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

C.P. GUILLERMO ARDIO  
Director General  
Dir. Genl. de Gestión  
y Control de Concesiones  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

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

C.P. ESTEBAN ARBIO  
Director General  
Dir. Gen. de Gestión  
y Control de Concesiones  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

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 Agentes de Cobro de la Municipalidad de Rosario.

La declaración de la resolución durante la ejecución de las obras traerá aparejada la pérdida de la Garantía de Ejecución de las Obras, facultando 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.

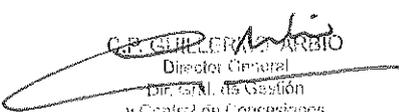
Será causal de extinción de la concesión la muerte o incapacidad del concesionario, con la excepción de que sus causahabientes mediante requerimiento fehaciente ante esta Municipalidad, manifiesten su voluntad de continuar con la concesión en iguales condiciones. La Municipalidad deberá prestar expreso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

  
C. R. GUILLERMO ROSARIO  
Director General  
Dirección de Gestión  
y Control de Concesiones  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

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 las obras.
- 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.

C.P. GUILLERMO ROSARIO  
Dir. Gral. de Gestión  
y Control de Concesiones  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

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.

### **H) Contratos**

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

## **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 52.1.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 cumpliere con esta obligación, se producirá la pérdida del derecho a la suspensión que pudiera asistirle.

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

C.P. GUILBERTO ARSIO  
Director General  
Dirección Gestión  
y Control de Concesiones  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

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

### **ARTÍCULO 53- ELEMENTOS DE PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO**

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

- Instalación sanitaria completa de baños, cocina, con todos los artefactos, grifería y mesadas.
- Instalación de agua fría y caliente. Tanques, Bombas, termotanques, calefones, calderas, sistema de presurización de agua.
- Instalación eléctrica. Artefactos interiores embutidos, artefactos y lámparas exteriores, equipos de encendidos, tableros, llaves térmicas, disyuntores, guardamotores, 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 en el predio.
- Solados áreas exteriores concesionadas y especies vegetales plantadas.
- Redes de infraestructura generales.
- Equipamiento del espacio público dentro del área de concesión.

### **ARTÍCULO 54- SANCIONES**

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

#### **1. Durante la etapa de las obras:**

- a) Se establece una multa equivalente al 1% (uno por ciento) del canon ofertado contemplado en el art. 3 del presente pliego por cada día de demora en la entrega del Proyecto Ejecutivo, según lo indica el Artículo 01 del Pliego de Especificaciones Técnicas.
- b) Se establece una multa equivalente al 1% (uno por ciento) del canon ofertado contemplado en el art. 3 del presente pliego por cada día de demora en la realización de las obras.
- c) Se establece una multa equivalente al 1% (uno por ciento) del canon ofertado contemplado en el art. 3 del presente pliego por cada día en que se verifique el no cumplimiento de órdenes impartidas por la Municipalidad de Rosario referidas al cumplimiento y desarrollo de las obras.
- d) Los plazos se computarán en días corridos y comenzarán a correr en la fecha estipulada según el contrato.

C.P. GUILLERMO JACOBÓ  
Procurador General  
Dir. Gen. de Gestión  
y Control de Concesiones  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

En el caso c) 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.
- b) **Multa:** al producirse dos apercibimientos se aplicará una multa equivalente al 1% (uno por ciento) del canon vigente 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.

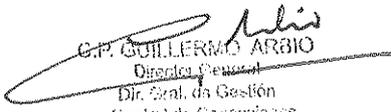
Asimismo, será facultad de la Municipalidad aplicar previa intimación (sin necesidad de apercibimiento anterior) y una vez transcurrido el plazo previsto en dicha notificación, una multa diaria equivalente al 1% (uno por ciento) del canon vigente por cada día de demora en la regularización de las obligaciones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

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

## **ARTÍCULO 55 - PROHIBICIONES**

Queda expresamente prohibido al concesionario:

- a) La explotación del área de concesión para realizar actividades que no se encuentren contempladas en el objeto de la presente Licitación.
- 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, cartelería, decoración, cables u otros artefactos salvo autorización expresa de la Municipalidad.
- d) Restringir y/o impedir el uso público de los espacios abiertos.

  
C.P. GUILLERMO ARBIO  
Director General  
Dir. Gen. de Gestión  
y Control de Concesiones  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

## CAPITULO 6

### DISPOSICIONES COMUNES

#### ARTÍCULO 56 - TITULARIDAD DE LOS SERVICIOS

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

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

#### ARTÍCULO 57. PERSONAL

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

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

#### ARTÍCULO 58. TRANSCRIPCIÓN DEL ARTICULO Nº 18 DE LA LEY ORGANICA DE MUNICIPALIDADES (LEY Nº 2756)

"Cuando la Municipalidad fuera condenada al pago de una deuda cualquiera, la corporación arbitrará dentro de los seis (6) meses siguientes a la notificación de la sentencia respectiva, la forma de verificar el pago. Esta prescripción formará parte integrante, bajo pena de nulidad, de todo acto o contrato que las autoridades comunales celebren en representación del municipio y deberá ser transcripta en toda escritura pública o contrato que se celebre con particulares".

#### ARTÍCULO 59 - UBICACIÓN DE LAS DEPENDENCIAS MUNICIPALES

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

Maipú 835, 1º Piso Tel. 4802599  
E-mail: [dqconcesiones@rosario.gov.ar](mailto:dqconcesiones@rosario.gov.ar)

**- Dirección de Inspección de Comercio, Industria y Servicios:**

Av. Belgrano 328 3º piso. Tel. 4802900

**- Dirección General de Atención a Empresas:**

Av. Belgrano 328 PB. Tel. 4802243

LICITACIÓN PÚBLICA PARA LA REMODELACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DEL BAR-RESTAURANTE  
UBICADO EN BV. OROÑO Y AVDA. LÓPEZ - ROSARIO

---

- **Dirección General de Arquitectura:**  
Av. Belgrano 328 2ºP. Tel. 4802409
  
- **Dirección General de Diseño Urbano:**  
Av. Belgrano 328 4ºP. Tel. 4802412

C.P. GUILLERMO ANIMO  
Director General  
Dir. Gral. de Gestión  
y Control de Concesiones  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

