

NO APTO PARA COTIZAR

**CONSORCIO FERIA ROSARIO**

**LICITACIÓN PÚBLICA PARA LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL DEL “ANEXO GASTRONÓMICO” UBICADO EN EL MERCADO DEL PATIO DE LA CIUDAD DE ROSARIO.**

LICITACIÓN PÚBLICA PARA LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL DEL ANEXO GASTRONÓMICO UBICADO EN EL “MERCADO DEL PATIO”  
DE LA CIUDAD DE ROSARIO.  
NO APTO PARA COTIZAR

## **PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES**

## **Contenido**

<b>TERMINOLOGÍA</b>	5
<b>CUADRO RESUMEN</b>	8
<b>CAPÍTULO 1 DEL OBJETO DE LA LICITACIÓN Y CONDICIONES GENERALES</b>	8
<b>ARTÍCULO N° 1 – OBJETO, APLICACIÓN Y ALCANCE</b>	9
<b>ARTÍCULO N° 2 – DESCRIPCIÓN DE OBRAS</b>	10
<b>ARTÍCULO N° 3 – CONTRAPRESTACIÓN</b>	13
<b>ARTÍCULO N° 4 - PROCEDIMIENTO DE LA CONTRATACIÓN</b>	14
<b>ARTÍCULO N° 5 - EXCLUSIVIDAD DE EXPLOTACIÓN DEL SERVICIO</b>	14
<b>ARTÍCULO N° 6 - VIGENCIA DE LA CONCESIÓN</b>	14
<b>ARTÍCULO N° 7 - CÓMPUTO DE PLAZOS</b>	15
<b>ARTÍCULO N° 8 - JURISDICCIÓN - DOMICILIO</b>	15
<b>ARTÍCULO N° 9 - COMPRA DEL PLIEGO</b>	15
<b>ARTÍCULO N° 10 - CONSULTAS Y CIRCULARES ACLARATORIAS</b>	15
<b>ARTÍCULO N° 11 - CONOCIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LA LICITACIÓN</b>	16
<b>ARTÍCULO N° 12 - POTESTADES DE CONTROL</b>	16
<b>CAPÍTULO 2 DE LA PRESENTACIÓN A LA LICITACIÓN</b>	17
<b>ARTÍCULO N° 13 - CONDICIONES DE LOS OFERENTES</b>	17
<b>ARTÍCULO N° 14 - DE LOS IMPEDIMENTOS PARA SER OFERENTES</b>	17
<b>ARTÍCULO N° 15 - CAPACIDADES Y REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS A LOS OFERENTES</b>	18
<b>ARTÍCULO N° 16 - GARANTÍA DE LA PROPUESTA. FORMA Y MONTO</b>	19
<b>ARTÍCULO N° 17 - PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS</b>	19
<b>ARTÍCULO N° 18 - CONTENIDO DE LA PROPUESTA</b>	20
<b>ARTÍCULO N° 19 - EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS</b>	24
<b>ARTÍCULO N° 20 – PUNTUACIÓN DE LAS OFERTAS</b>	25
<b>ARTÍCULO N° 21 - ACLARACIÓN DE OFERTAS</b>	25
<b>ARTÍCULO N° 22 - FALSEAMIENTO DE DATOS</b>	25
<b>CAPÍTULO 3 DEL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN, ADJUDICACIÓN Y CONTRATACIÓN</b>	26
<b>ARTÍCULO N° 23 - PRESENTACIÓN DE OFERTA</b>	26

<b>ARTÍCULO N° 24 - MANTENIMIENTO DE LA OFERTA</b>	26
<b>ARTÍCULO N° 25 – ACTO DE APERTURA</b>	26
<b>ARTÍCULO N° 26 - ACTA DE LICITACIÓN</b>	26
<b>ARTÍCULO N° 27 - OMISIÓN DE LOS RECAUDOS EN LA PRESENTACIÓN</b>	27
<b>ARTÍCULO N° 28 - IMPUGNACIONES</b>	27
<b>ARTÍCULO N°29 - DE LAS FUNCIONES DE LA UNIDAD DE GESTIÓN ESPECÍFICA EN RELACIÓN A LAS OFERTAS</b>	27
<b>ARTÍCULO N° 30 - EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS</b>	27
<b>ARTÍCULO N° 31 - ANÁLISIS DE LOS ANTECEDENTES Y DOCUMENTACIÓN LEGAL (CAP. N° 1)</b>	28
<b>ARTÍCULO N° 32 - ANÁLISIS DE LA PROPUESTA COMERCIAL (CAP. N° 2)</b>	28
<b>Artículo N° 33 - ANÁLISIS DEL ANTEPROYECTO TÉCNICO ARQUITECTÓNICO (CAP. N° 3)</b>	28
<b>ARTÍCULO N° 34 - ANÁLISIS DE LA PROPUESTA ECONÓMICA (CAP. N° 4)</b>	29
<b>ARTÍCULO N° 35 - CRITERIO DE ADJUDICACIÓN</b>	29
<b>ARTÍCULO N° 36 - CONDICIONES PARA APLICAR LA FÓRMULA DE ADJUDICACIÓN</b>	30
<b>ARTÍCULO N° 37 - IGUALDAD DE LAS OFERTAS</b>	30
<b>ARTÍCULO N° 38 - DE LA ADJUDICACIÓN.</b>	30
<b>ARTÍCULO N° 39 - DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE OFERTA</b>	31
<b>ARTÍCULO N° 40 - GARANTÍA DE EXPLOTACIÓN</b>	31
<b>ARTÍCULO N° 41 - FIRMA DEL CONTRATO</b>	31
<b>CAPÍTULO 4 DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO</b>	31
<b>ARTÍCULO N° 42 - DOCUMENTOS DEL CONTRATO</b>	31
<b>ARTÍCULO N° 43 – PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA.</b>	32
<b>ARTÍCULO N° 44 – PROYECTO EJECUTIVO</b>	32
<b>ARTÍCULO N° 45 - EJECUCIÓN DE LAS OBRAS</b>	33
<b>ARTÍCULO N° 46 - EXTENSIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS</b>	36
<b>ARTÍCULO N° 47 – RECEPCIÓN DE OBRAS Y HABILITACIÓN COMERCIAL</b>	37
<b>ARTÍCULO N° 48 - EXPLOTACIÓN COMERCIAL</b>	38
<b>CAPÍTULO 5 EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN.</b>	42
<b>ARTÍCULO 49- CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN</b>	42

<b>ARTÍCULO 50- FACULTAD DE RESCISIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DEL CONCESIONARIO</b>	44
<b>ARTÍCULO 51- DERECHO DE RETENCIÓN</b>	44
<b>ARTÍCULO 52- USO DE PROYECTO EN CASO DE RESOLUCIÓN</b>	45
<b>ARTÍCULO 53- SUSPENSIÓN DE LA CONCESIÓN</b>	45
<b>CAPÍTULO 6 SANCIONES Y PROHIBICIONES</b>	46
<b>ARTÍCULO 54- SANCIONES</b>	46
<b>ARTÍCULO 55 - PROHIBICIONES</b>	47
<b>CAPÍTULO 7 DISPOSICIONES COMUNES</b>	47
<b>ARTÍCULO 56 – PERSONAL CON DISCAPACIDAD</b>	47
<b>ARTÍCULO 57 - TITULARIDAD DE LOS SERVICIOS</b>	47
<b>ARTÍCULO 58. PERSONAL</b>	47
<b>ARTÍCULO 59. TRANSCRIPCIÓN DEL ARTÍCULO Nº 18 DE LA LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES (LEY Nº 2756)</b>	48
<b>ARTÍCULO 60 - UBICACIÓN DEL ÓRGANO LICITANTE Y OTROS ORGANISMOS</b>	48

## **TERMINOLOGÍA**

A los efectos de la interpretación de este Pliego, 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:** la notificación emanada por la Municipalidad de Rosario 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.

**CALIFICACIÓN:** proceso para determinar las personas físicas, jurídicas o consorcios que reúnan las condiciones mínimas legales, de capacidad empresarial y económico-financiera y se encuentren en condiciones de ser evaluadas sus propuestas.

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

**COMISIÓN EVALUADORA:** la misma estará integrada por cuatro personas que designe la MUNICIPALIDAD DE ROSARIO (dos personas) y el CONSORCIO FERIAL ROSARIO (dos personas) a los fines de estudiar la propuesta de cada uno de los oferentes y recomendar a la Unidad de Gestión Específica la calificación de la fórmula de adjudicación.

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

**CONSORCIO FERIAL ROSARIO (COFER):** Consorcio mixto encargado de la puesta en valor del Complejo “Mercado del Patio”, la organización, promoción, administración contable-financiera, la comercialización de espacios y servicios, evaluación de las ofertas y autoridad de contralor e inspección de los adjudicatarios, conforme lo dispuesto en el presente pliego, a través de su Unidad de Gestión Específica (UGE).

**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 este pliego conformando parte del mismo.

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

LICITACIÓN PÚBLICA PARA LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL DEL ANEXO GASTRONÓMICO UBICADO EN EL “MERCADO DEL PATIO”  
DE LA CIUDAD DE ROSARIO.  
NO APTO PARA COTIZAR

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

PLIEGO: la documentación compuesta por las Condiciones Generales y Particulares, con todos sus Anexos, Planos y Circulares Aclaratorias con o sin consulta correspondientes a licitación pública para la explotación comercial de espacios en el anexo gastronómico ubicado en el “Mercado del Patio” de la ciudad de Rosario.

SELECCIÓN: el proceso para determinar los oferentes que se recomiendan para la adjudicación, en virtud del puntaje asignado según la evaluación realizada por la UNIDAD DE GESTIÓN ESPECÍFICA prevista en el presente Pliego.

**CUADRO RESUMEN**

<b>DOCUMENTOS CONTRACTUALES</b> Pliego de Bases y Condiciones Generales y Particulares y Técnicas, Circulares Aclaratorias, Planos, Cuadros, Anexos y el Contrato.
<b>OBJETO</b> La concesión de cuatro locales comerciales gastronómicos en el ANEXO del Mercado del Patio.
<b>VALOR DEL PLIEGO: \$15.000</b> Se puede adquirir hasta el día hábil anterior a la apertura a las 12 hs. en Administración del Mercado del Patio (Caferatta 729), Rosario.
<b>ETAPAS DEL PROCESO</b> Sobre único: Capítulo N° 1: Antecedentes y Documentación Legal; Propuesta Comercial; Anteproyecto Técnico y Propuesta Económica.
<b>RECEPCIÓN OFERTA</b> Hasta las 10 hs. del día 30 de septiembre de 2021 en la Administración del Mercado del Patio (Caferatta 729), Rosario.
<b>FECHA APERTURA</b> Jueves 30 de septiembre de 2021 - 11:00 hs. - Administración del Mercado del Patio (Caferatta 729), Rosario.
<b>DURACIÓN DE LA CONCESIÓN</b> 6 años, con opción a 2 años de prórroga
<b>CONTRAPRESTACIÓN MENSUAL</b> Local N° 1: \$ 63.000 Local N° 2: \$ 42.000 Local N° 3: \$ 42.000 Local N° 4: \$ 63.000
<b>REQUISITOS PATRIMONIALES</b> Local N° 1: \$ 3.000.000 Local N° 2: \$ 1.500.000 Local N° 3: \$ 1.500.000 Local N° 4: \$ 3.000.000
<b>GARANTÍA DE OFERTA: 5% del total del contrato.</b>

## CAPÍTULO 1 DEL OBJETO DE LA LICITACIÓN Y CONDICIONES GENERALES

### ARTÍCULO N° 1 – OBJETO, APLICACIÓN Y ALCANCE

El presente Pliego establece las condiciones generales a que se ajustará la licitación, adjudicación, contratación y explotación comercial de cuatro (4) locales comerciales en el denominado “**ANEXO GASTRONÓMICO**” del Mercado del Patio, el cual incorpora la reconstrucción y puesta en significación del edificio de valor patrimonial, testimonio de la arquitectura ferro-urbanística y la reutilización parcial o total del resto de las construcciones existentes.

Los usos y rubros admitidos estarán destinados exclusivamente a la explotación de emprendimientos gastronómicos, como por ejemplo, bares, cervecerías, restaurantes entre otros, constituyendo una oferta gastronómica de vanguardia en el Mercado del Patio y conformando una infraestructura de servicios para el parque y el espacio público. No estarán permitidas las explotaciones comerciales que impliquen actividades bailables o similares.

El objeto de la presente licitación es la selección de comercios minoristas de carácter gastronómico en el “Mercado del Patio” que permita configurar un nuevo lugar en la ciudad donde compartir, experimentar, recorrer y celebrar el encuentro con productos de calidad y vanguardistas en un entorno de calma y disfrute.

El espacio se ubica en el predio del “Mercado del Patio”, delimitado por calle Santa Fé al norte, Vera Mujica al este, Córdoba al sur y Cafferata al oeste, de la ciudad de Rosario. En el Anexo 1 (Plano EG-01) se determinan distintas áreas relacionadas con el alcance del proyecto:

- Área de Intervención: se corresponde con el sector en el cual puede intervenir más allá de lo específico de la construcción existente y su perímetro, dada la potencial necesidad de vinculaciones con servicios y/o la obligación de ejecutar veredas de acceso o tareas de restauraciones varias.
- Área de Concesión: es el límite de las competencias del Concesionario y define el contorno del área a mantener por el mismo.
- Área de Explotación: delimita el área exclusiva de explotación comercial cuya demarcación queda definida por los m<sup>2</sup> cubiertos propios de la construcción más el área de expansión de mesas admitida.
- Área de espacios comunes: está delimitada por las áreas de salón para explotación comercial ya sea interior como exterior, el cual será administrado por el Mercado del Patio, encargándose de la contratación de los servicios generales del espacio, como por ejemplo, limpieza, seguridad, seguros, entre otros.

La licitación del local será realizada por el COFER C.U.I.T. N° 30-69370342-1, en representación de la MUNICIPALIDAD DE ROSARIO, a quien luego le corresponderá el proceso de adjudicación del espacio.

## **ARTÍCULO N° 2 – DESCRIPCIÓN DE OBRAS**

Las obras a realizar por el adjudicatario estarán en un todo de acuerdo con los lineamientos técnicos generales y los planos y planillas que forman parte de este pliego en el Anexo 2.

### **a). Obras mínimas:**

Dentro del Área de Concesión se encuentra el sector a intervenir, a explotar y el espacio público que se deberá reacondicionar y que no admitirá explotación comercial.

Cada Concesionario deberá ejecutar la totalidad de las obras correspondientes al espacio de cocina y servicios propios y una parte proporcional de los sectores comunes de la Concesión de acuerdo al siguiente detalle:

- Local 1 y 4: 30% del total de la obra común.
- Local 2 y 3: 20% del total de la obra común.

Deben considerarse como sectores comunes a los siguientes espacios

- Salón de mesas.
- Expansiones exteriores.
- Espacio público exterior.
- Áreas de sanitarios y salas de máquinas.
- Cubiertas e instalaciones de áreas comunes.

Los Concesionarios deberán realizar en conjunto mínimamente las siguientes tareas:

- Reacondicionamiento de fachadas y cubiertas.
- Remodelación del edificio existente. No admitiéndose ampliación de ningún tipo.
- Completamiento y adecuación de Salón de mesas y barra común.
- Baños para discapacitados y baños para personal.
- Baños para uso del público.
- Pasillos técnicos y escaleras.
- Sala de máquinas.
- Depósitos.
- Superficie expansión de mesas a cielo abierto máximo 500m<sup>2</sup> (incluye expansión del salón hacia el parque).
- Propuesta y puesta en valor del espacio público circundante al emprendimiento, coincidente con el área de Concesión.
- Iluminación general de los espacios abiertos de la Concesión.
- Parquización y forestación de los espacios circundantes incluyendo el sector de la “fuente remodelada”.
- Incorporación de equipamiento urbano (bancos, mesas, cestos, módulo de residuos, etc) según propuesta a presentar.

- Provisión de dos contenedores para la Dirección de Parques y Paseos, uno de ellos deberá estar acondicionado para uso de oficina. En ubicación a definir por la Municipalidad de Rosario.
- Reubicación y traslado de las oficinas de la Administración del Mercado del Patio en ubicación a definir por la Municipalidad de Rosario, dentro del predio del Mercado.

En caso de ser necesario el retiro y/o poda de árboles será la Dirección General de Parques y Paseos quien determinará su aprobación así como quien definirá las características de las tareas y los valores de reposición en caso de corresponder. De ser necesario realizar algún corte, éste se hará bajo las indicaciones del Departamento Técnico de la Dirección General de Parques y Paseos.

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

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

El oferente deberá realizar su propuesta de área de servicios la cual será valorada y calificada por la Comisión Evaluadora.

El plazo de ejecución de las obras, incluyendo la de los espacios propios, será de cuatro (4) meses corridos.

**b). Obras a ejecutar por el concesionario:**

**1. Parámetros de proyecto:** A fin de establecer las condiciones que deberá cumplimentar el proyecto 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.

**1.1 Preservación patrimonial:** El edificio existente construido en ladrillos comunes a la vista deberá conservarse y ponerse en valor, realizándose una profunda limpieza e impermeabilización tanto en muros de ladrillo visto como en las cubiertas.

**1.2 Construcciones existentes:** Las construcciones existentes podrán ser remodeladas y adaptadas al nuevo proyecto siempre que cumplan con las condiciones establecidas que se fijan en el punto siguiente (*Parámetros máximos de edificabilidad*) y mantengan las relaciones fijadas entre áreas de servicio y áreas de mesas interior y exterior. Todos los elementos de servicios que se instalen sobre o bajo cubierta deberán tener las protecciones visuales adecuadas a fin de que puedan quedar incorporadas a la imagen del conjunto.

**1.3. Parámetros máximos de edificabilidad:** No podrán ejecutarse ampliaciones de ningún tipo de las construcciones existentes. El proyecto se limita a la remodelación para su nuevo uso gastronómico. La estética deberá integrarse a la del Mercado del Patio.

Sistema de Inversión: Cada oferente desarrollará la inversión individual de un local más un porcentaje de la inversión de las áreas comunes de acuerdo a lo indicado en el Anexo II (Plano EG-02). Deberá mantenerse siempre la relación que se indica en el Anexo II de superficie entre sector de servicio y área de mesas interiores y exteriores.

Se admitirá un máximo de 5% adicional de superficie cubierta para ajustes necesarios de proyecto.

Altura máxima: Se deberá mantener la altura existente, solo se admitirá elevaciones de chimeneas. Estas deberán estar alineadas y tener las mismas características y dimensiones. Los equipos y tanques deberán estar agrupados y alineados de tal forma que se integren al conjunto del Mercado del Patio.

Espacios exteriores: El nuevo emprendimiento podrá resolver la ubicación de mesas en los espacios exteriores, con un máximo de 500m<sup>2</sup>.

Expansión hacia el parque: 360m<sup>2</sup>.

Expansión sobre explanada en intervención: 140 m<sup>2</sup>.

Elementos publicitarios: En un todo de acuerdo a la Ordenanza N° 8324/08 y el Decreto N° 198/09.

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

**2.1. 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.

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

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

Nº198/09. Queda especialmente prohibida la instalación de elementos publicitarios de terceros localizados en el espacio público y en toda el área de concesión.

### **ARTÍCULO N° 3 – CONTRAPRESTACIÓN**

Los oferentes deberán proponer en el sobre único un canon mensual a abonar (Capítulo N° 4: Oferta Económica), expresado en unidades de medida y su equivalente en pesos, según la siguiente fórmula:

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

Referencias:

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 o producto similar.

Z= precio de venta al público de cerveza de 1 litro de primera marca o producto similar.

T= precio de venta al público de un tostado o producto similar.

Para el caso de que la propuesta comercial presentada no incluya alguno de los productos mencionados previamente, se deberá presentar un sustituto que sea igualmente representativo. Los Oferentes deberán proponer un canon mensual a abonar (Capítulo N° 4 - Oferta Económica). El canon mínimo mensual aceptado para ofertar no podrá ser inferior a:

- Local N° 1: \$63.000 (sesenta y tres mil pesos mensuales).
- Local N° 2: \$42.000 (cuarenta y dos mil pesos mensuales).
- Local N° 3: \$42.000 (cuarenta y dos mil pesos mensuales).
- Local N° 4: \$63.000 (sesenta y tres mil pesos mensuales).

Estos valores serán revisados semestralmente en los meses de junio y diciembre por parte de la Municipalidad de Rosario según los valores establecidos en la lista de precios vigente informada por el concesionario mediante declaración jurada remitida a la Unidad de Gestión Específica del Mercado del Patio, deberá también acompañar copia del menú con precios vigentes.

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.

Quienes resulten adjudicatarios de los respectivos espacios comerciales, quedarán obligados al cumplimiento mensual de una contraprestación compuesta por Canon y Expensas.

El **Canon** será abonado por mes adelantado del 1 al 10 de cada mes mediante depósito y/o transferencia en la cuenta que oportunamente le notifique al Adjudicatario el COFER. El mismo se comenzará a pagar al momento de la habilitación municipal del espacio.

Los pagos deberán efectuarse sin necesidad de requerimiento alguno, generando intereses por mora, por el no pago en la fecha establecida a la tasa fijada por el Banco Municipal de Rosario para operaciones de descubierto en cuenta corriente bancaria.

Las **Expensas** serán abonadas a mes vencido y la administración del Mercado del Patio será la encargada de emitir, gestionar y cobrar las mismas, notificando oportunamente al Adjudicatario. Los pagos deberán efectuarse sin necesidad de requerimiento alguno, generando intereses por mora, por el no pago en la fecha establecida a la tasa fijada por el Banco Municipal de Rosario para operaciones de descubierto en cuenta corriente bancaria.

Las expensas pueden estar orientadas a cubrir los gastos ordinarios asociados a la electricidad, agua, limpieza, seguridad, funcionamiento operativo, seguros, comunicación y difusión comercial, entre otros. Todos los locatarios deberán pagar expensas en forma proporcional a la superficie en metros cuadrados que ocupan independientemente de su localización.

#### **ARTÍCULO N° 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 N° 5 - EXCLUSIVIDAD DE EXPLOTACIÓN DEL SERVICIO**

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

#### **ARTÍCULO N° 6 - VIGENCIA DE LA CONCESIÓN**

El plazo de vigencia del contrato de concesión se establece en 6 años contados a partir de la fecha del acta de toma de posesión del inmueble objeto de la misma. Al finalizar el plazo de concesión, la explotación podrá prorrogarse a exclusiva opción del COFER, por un plazo de hasta 2 (dos) años, si este lo considera conveniente y si se constata el cumplimiento de todas las obligaciones contractualmente pactadas. Las decisiones que adopte a tal efecto el COFER serán irrecurribles por el Concesionario.

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

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

#### **ARTÍCULO N° 8 - JURISDICCIÓN - 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 N° 9 - COMPRA DEL PLIEGO**

El Pliego de Bases y Condiciones podrá adquirirse en la Administración del Mercado del Patio (Caferatta 729, Rosario), hasta las 12:00 hs. del día 29 de septiembre de 2021. El costo del mismo es de **\$15.000.-** (pesos quince mil). El recibo del pliego es requisito indispensable para solicitar formalmente aclaraciones y presentar oferta.

#### **ARTÍCULO N° 10 - CONSULTAS Y CIRCULARES ACLARATORIAS**

Durante el período que se encuentre abierto el llamado a licitación y hasta 10 días antes de la fecha fijada para la apertura, los adquirentes de los Pliegos podrán formular por escrito, consultas relativas a la documentación y demás requisitos previstos en el mismo.

Las consultas y aclaraciones referidas a aspectos legales y económicos-financieros se harán en el domicilio de la Administración del Mercado del Patio (Caferatta 729), Rosario.

Asimismo, éste podrá si lo juzga necesario, formular aclaraciones de oficio hasta 10 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 numeradas correlativamente en un plazo no inferior a los cuatro 4 días previos a la fecha de apertura.

Todas las circulares aclaratorias que se emitan quedarán incorporadas al Pliego. La Circular Aclaratoria con o sin consulta, cualquiera sea su origen, tiene prelación sobre las disposiciones del Pliego.

Los adquirentes no podrán argumentar desconocimiento de las circulares por falta de recibo, debiendo para ello concurrir obligatoriamente el tercer día hábil anterior a la apertura de la licitación, a tomar conocimiento y retirar copia de las circulares emitidas en las oficinas del COFER quien extenderá una constancia del cumplimiento de este requisito, la que deberá presentarse en la propuesta.

#### **ARTÍCULO N° 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 mantener y explotar el local 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 concesión toda la información complementaria que pueda obtenerse por la observación de los edificios existentes y sus adyacencias y cuantos otros antecedentes puedan permitir una exacta apreciación de las características de la explotación comercial a emprender.

#### **ARTÍCULO N° 12 - POTESTADES DE CONTROL**

Las facultades de fiscalización, supervisión, inspección y auditoría de las instalaciones y bienes comprendidos y/o afectados a la concesión, estará a cargo del **COFER** a través de la **UNIDAD DE GESTION ESPECIFICA** quién podrá contar con la colaboración de distintas reparticiones dependientes de la Municipalidad de Rosario.

## **CAPÍTULO 2 DE LA PRESENTACIÓN A LA LICITACIÓN**

### **ARTÍCULO N° 13 - CONDICIONES DE LOS OFERENTES**

Podrán ser oferentes las personas físicas, las sociedades legalmente constituidas domiciliadas en el país, las unidades temporales de empresas y 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.

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 años el plazo previsto para la ejecución del contrato de concesión.

### **ARTÍCULO N° 14 - DE LOS IMPEDIMENTOS PARA SER OFERENTES**

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

- a) Los inhabilitados por condena judicial.
- b) El personal y funcionarios de la Municipalidad de Rosario, ni del Gobierno de la Provincia de Santa Fe 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 tuvieron concurso de acreedores aún con convenio homologado pendiente de ejecución, mientras no obtengan su rehabilitación.
- d) Los que se encontraran 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 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.
- h) Los condenados en juicio o denunciados por violencia de género pendiente de resolución, conforme Decreto condenados y/o no poseen denuncia penal por violencia de género pendiente de resolución, en cumplimiento con el Decreto Municipal N° 396/19

Cuando se constata 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 N° 15 - CAPACIDADES Y REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS A LOS OFERENTES**

Los oferentes deberán acreditar las capacidades y requisitos mínimos jurídicos 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:

- Local N° 1: \$ 3.000.000
- Local N° 2: \$ 1.500.000
- Local N° 3: \$ 1.500.000
- Local N° 4: \$ 3.000.000

A los efectos de evaluar la situación económica y financiera de los oferentes, **EL COFER** a través de la **UNIDAD DE GESTION ESPECIFICA** tomará en consideración los indicadores y ratios que considere necesario aplicar. En caso de tratarse de UTE y los Consorcios de Cooperación, los índices serán evaluados y considerados individualmente para cada integrante.

El Patrimonio y los indicadores resultan del último estado contable, cuando se trate de persona jurídica, debidamente firmados por Contador Público y certificado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.

**3) Experiencia:** el oferente deberá acreditar como mínimo antecedentes de participación activa en la explotación de emprendimiento/s comercial/es afines al objeto de la presente licitación. En el caso de personas jurídicas, UT o consorcios, como mínimo uno de los integrantes deberá cumplir con el requisito exigido.

**4) Profesionales intervinientes en el anteproyecto técnico y proyecto ejecutivo:** 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:** En el Anteproyecto Técnico los oferentes deberán suministrar a la Municipalidad la información de la Empresa Constructora (si ésta fuera una persona física o jurídica distinta del oferente) que tomará a su cargo la ejecución de las obras, presentando para su aprobación los antecedentes de la misma, donde se deberá demostrar fehacientemente su experiencia y capacidad técnica en obras de características y envergadura similares. En todos los casos, la empresa constructora deberá designar un Representante Técnico, el cual asumirá la conducción técnica de los trabajos. El concesionario podrá cambiar de Empresa Constructora durante el transcurso de la ejecución de obra, demostrando fidedignamente las causas que originan dicho cambio y justificando la imposibilidad de continuar con la Empresa propuesta en la oferta, debiendo proponer una nueva Empresa que cumpla con los requisitos a satisfacción de la Secretaría de Planeamiento, quien efectuará la evaluación de la misma. La Municipalidad de Rosario tendrá amplias facultades para aceptar o no a la Empresa Constructora propuesta, pudiendo solicitarle al oferente que presente otra firma que cumpla los requisitos que la Municipalidad considere o disponga.

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

Los oferentes deberán presentar una garantía de mantenimiento de oferta equivalente al 5% de la “suma de cánones base” (suma de cánones mínimos por plazo de concesión). La misma se constituirá hasta la extinción de las obligaciones del tomador, cuyo cumplimiento cubre. Se podrá constituir en alguna de las siguientes formas:

- 1) Depósito en pesos que deberá efectuarse en las cuentas dependientes del Consorcio Ferial Rosario, previo paso por las Oficinas administrativas del Mercado del Patio.
- 2) Póliza de seguro de caución, emitida por una compañía reconocida por la Superintendencia de Seguros de la Nación a satisfacción del Consorcio Ferial Rosario. 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.

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

La presentación de la propuesta se hará en un sobre único identificando la denominación de la licitación. Llevará como única leyenda la siguiente:

**“LICITACIÓN PÚBLICA PARA LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL DEL ANEXO  
GASTRONÓMICO UBICADO EN EL MERCADO DEL PATIO DE LA CIUDAD DE  
ROSARIO”**

La presentación de la propuesta deberá contener la siguiente documentación:

## **Capítulo N° 1: Antecedentes y Documentación Legal**

## **Capítulo N° 2: Propuesta Comercial**

## **Capítulo N° 3: Anteproyecto Técnico**

## **Capítulo N° 4: Oferta Económica**

El sobre deberá presentarse cerrado, sin ninguna inscripción que identifique al oferente, llevará como única leyenda “LICITACIÓN PÚBLICA PARA LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL DEL ANEXO GASTRONÓMICO UBICADO EN EL “MERCADO DEL PATIO” DE LA CIUDAD DE ROSARIO”. La presentación deberá estar firmada en todas sus hojas por quien tenga poder para representar a la proponente, foliada y en caso de poseer enmiendas y/o raspaduras, las mismas deberán estar debidamente salvadas al pie de la hoja. Será entregada personalmente, bajo recibo, en la Administración del Mercado del Patio (Caferatta 729), de Rosario hasta el día y hora fijados para la apertura de las ofertas.

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

**Inciso 1), Capítulo N° 1: Antecedentes y Documentación Legal:** cada postulante tendrá que presentar la siguiente documentación:

**a) Documentación general (personas físicas)**

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

12. 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.
13. 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.
14. Presentar declaración jurada del origen de los fondos a invertir.
15. Manifestación de bienes y deudas, donde se refleje el Patrimonio Neto, confeccionado por Contador Público y certificado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.

**b) Documentación general (Persona jurídicas)**

1. Nombre de la persona jurídica.
2. Número de teléfono (fijo y celular).
3. E-mail.
4. Domicilio real del oferente y domicilio legal en la ciudad de Rosario.
5. Constancia de inscripción ante AFIP, CUIT (Clave Única de Identificación Tributaria).
6. Firma y aclaración de firma de quien rubrica la propuesta, acompañando poder legalizado o de representación de quien firma.
7. Pliego de Bases y Condiciones Generales Particulares y Técnicas debidamente firmados por el oferente.
8. Constancia de pago del valor exigido para la entrega del pliego debidamente intervenido.
9. Declaración jurada de no encontrarse en ninguna de las causales de exclusión previstas en el artículo 14.
10. Todas las comunicaciones del Comitente, recibidas con posterioridad a la compra de la documentación que compone el presente Pliego.
11. Garantía de oferta en alguna de las formas admitidas.
12. Referencias comerciales. Notas de proveedores que incluyan duración y calidad de clientes con membrete y firma original o cualquier documentación probatoria que demuestre experiencia y desempeño comercial.
13. 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.
14. Presentar declaración jurada del origen de los fondos a invertir.
15. 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.

16. Acta de Directorio u otro similar de donde surja la decisión social de presentarse a la Licitación.

17. Domicilio legal del Oferente en la ciudad de Rosario y su número de teléfono.

18. 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.

19. 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.

20. 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.

21.- 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.

**Inciso 2, Capítulo N° 2: Propuesta Comercial:** el oferente deberá manifestar expresamente en su propuesta el local que pretende ocupar, indicando en la presentación su preferencia de la siguiente manera:

**Actividad:** .....

**Número de Local:** .....

Asimismo, en la propuesta comercial deberá expresar detalladamente la visión estratégica del negocio a explotar y la diferenciación de los productos a ofrecer.

Para cada local se deberá acreditar un adecuado conocimiento del mercado y del sector presentado un plan comercial, este deberá incluir:

- Detallar la oferta comercial o unidades de negocio a ofrecer en el complejo.
- Acreditar un adecuado conocimiento del mercado y del sector presentando para cada unidad de negocio.
- Definir la necesidad a satisfacer con los productos/servicios brindados.

- Situación actual del mercado. Análisis del micro entorno (proveedores, clientes, competidores) y del macro entorno del mercado (fuerzas demográficas, económicas, físicas, tecnológicas, político-legales).
- Definición de el/los segmentos a atender.
- Posicionamiento deseado: detallar qué atributos utilizará.
- Objetivos comerciales y financieros a lograr en el mediano y largo plazo.
- Detallar cómo se organizará el complejo y las unidades de negocio servicio central y si contará con servicios anexos.

Asimismo, la propuesta deberá contener la **organización del servicio para cada unidad de negocio:**

- Personal: descripción y cantidad de puestos de trabajo a emplear, ropa de trabajo y capacitación de los empleados, organización del mismo, etc.
- 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 en cada uno de los espacios concesionados.
- Propuesta de servicio modalidad: por ejemplo, propuesta gastronómica, opciones de menús incluyendo ideas novedosas y cartas con tipologías diversas, asimismo se valorará la presentación de carta bilingüe, delivery, entre otros servicios de calidad relacionados.
- Precios: carta/tarifas/abonos tentativos con precios y promociones.
- Comunicación: estrategia de marketing, promoción y publicidad, así como las estrategias de ventas, herramientas digitales, entre otras.

Se valorará la presentación de información adicional que estime pertinente incluir de forma tal que resulte claro para el ente encargado de la evaluación cuál es la perspectiva acerca del negocio futuro y de las actividades que se desarrollarán en el mismo. Entre ellas pueden presentarse estudios de investigación de mercado, programas de acción y controles de gestión del plan comercial.

**Inciso 3, Capítulo N° 3: Anteproyecto técnico arquitectónico:** los oferentes deberán presentar un Anteproyecto Técnico inicial para ser evaluado y calificado por la Comisión Evaluadora, el mismo deberá incluir como mínimo lo siguiente:

- Planos de propuesta general: plantas, cortes, vistas, etc. (escala 1:100). Los criterios generales en cuanto a diseño y materialización, deberán ajustarse a los lineamientos y planos de referencia suministrados en los anexos como parte constitutiva del presente pliego.
- Anteproyecto y criterios de instalaciones sanitarias, eléctricas, gas e incendio, climatización, audio, video, aislaciones acústicas y confort acústico.
- Anteproyecto de drenajes.

- Anteproyecto de iluminación.
- Anteproyecto de señalización general.
- Maqueta electrónica o imágenes de la propuesta.
- Planilla de terminación de locales.
- Plazo de obra y cronograma de tareas.
- Cómputo y presupuesto estimado de las inversiones a realizar por etapas. Calendario de inversiones.
- Designación de los profesionales responsables del Proyecto Ejecutivo, quienes deberán tener título habilitante, estar inscriptos en el Colegio Profesional correspondiente y contar con antecedentes profesionales en obras similares, todo debidamente documentado y presentarse la expresa conformidad de los mismos.
- 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.

Con el fin de que cada oferente pueda evaluar su participación económica en el desarrollo de las partes comunes se adjunta en el Anexo 3 una Planilla de Cotización con la indicación de los niveles mínimos de terminación exigidos.

**Inciso 4, Capítulo N° 4: Oferta Económica:** se deberá manifestar en hojas separadas, en forma clara y detallada, incluyendo los siguientes ítems:

1. Nombre y apellido o razón social del oferente.
2. Canon ofrecido.
3. Se podrá 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.

#### **ARTÍCULO N° 19 - EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS**

En la evaluación de la documentación legal y antecedentes el COFER a través de la UNIDAD DE GESTIÓN ESPECÍFICA 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 del oferente sobre la base de los documentos que constituyen su presentación, e información adicional que se releve.

#### **ARTÍCULO N° 20 – PUNTUACIÓN DE LAS OFERTAS**

El COFER a través de la UNIDAD DE GESTIÓN ESPECÍFICA constituirá la COMISIÓN EVALUADORA quienes asignan los puntajes de cada uno de los ítems de las ofertas presentadas, en función de los parámetros que se establecen en artículos siguientes.

#### **ARTÍCULO N° 21 - ACLARACIÓN DE OFERTAS**

A fin de facilitar el examen, evaluación y comparación de ofertas, el COFER a través de la UNIDAD DE GESTIÓN ESPECÍFICA podrá:

- a) Solicitar al oferente, si fuere necesario, aclaraciones, documentación o informes sobre cualquier aspecto de los datos presentados en la oferta, debiendo éstos responder en el plazo que en cada caso se establezca; la falta de respuesta en término podrá ser causal de rechazo de la oferta. Las aclaraciones en ningún caso implicarán una modificación de la oferta. En tal supuesto, no serán tomadas en consideración.
- b) Recabar, si lo estima, informes a organismos, instituciones, o cualquier otro tipo de entidad respecto a la actuación, actividades, y cualquier otra información de los oferentes que resulte pertinente.

#### **ARTÍCULO N° 22 - 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 concesionario, según corresponda con pérdida de la garantía constituida y sin perjuicio de las demás responsabilidades civiles y penales que derivarán del hecho.

### **CAPÍTULO 3 DEL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN, ADJUDICACIÓN Y CONTRATACIÓN**

#### **ARTÍCULO N° 23 - PRESENTACIÓN DE OFERTA**

Las propuestas se recibirán en las oficinas Administración del Mercado del Patio (Caferatta 729), Rosario **hasta la hora y día fijados para la apertura de la licitación**, donde se otorgará constancia de 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 N° 24 - MANTENIMIENTO DE LA OFERTA**

Los oferentes estarán obligados a mantener las ofertas durante el plazo mínimo de 120 días corridos que comenzarán a contar desde la fecha de apertura del Sobre Único. Si algún oferente retirare su oferta antes del vencimiento de ese plazo, perderá la garantía a que se refiere el artículo 15; 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.

#### **ARTÍCULO N° 25 – ACTO DE APERTURA**

Las propuestas serán abiertas en acto público en las oficinas del Mercado del Patio, sitas en calle Caferatta 729 el 30 de septiembre de 2021 a las 11 horas y en presencia de los interesados que concurren. Si el día señalado para la apertura fuera inhábil el acto se cumplirá el primer día hábil siguiente en el mismo lugar y hora previstos.

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

EL COFER se reserva la facultad de postergar el acto licitatorio según su exclusivo derecho, notificando tal contingencia en forma fehaciente a los adquirentes del pliego

#### **ARTÍCULO N° 26 - ACTA DE LICITACIÓN**

De todo lo ocurrido en el acto de apertura, se labrará un Acta que será suscrita por los responsables del **COFER** 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.
- d) Cantidad de folios que componen cada presentación.
- e) Verificación del recibo correspondiente a la adquisición del Pliego
- f) Indicación del local por el cual se presenta la oferta
- g) Cumplimiento con la Garantía de oferta

#### **ARTÍCULO N° 27 - OMISIÓN DE LOS RECAUDOS EN LA PRESENTACIÓN**

Será causal de rechazo de la propuesta la falta de: a) el recibo de compra del pliego, b) la constitución de la garantía de oferta, y c) la falta de propuesta comercial, d) la falta de propuesta económica y anteproyecto arquitectónico. En el caso que faltare algún comprobante o certificado de la documentación exigida y/o recaudo que no modifique la oferta, el COFER, podrá establecer un plazo a contar desde el momento de recibir la notificación para completar dicha documentación, bajo apercibimiento de desestimación de la oferta.

#### **ARTÍCULO N° 28 - IMPUGNACIONES**

Los oferentes tendrán derecho a tomar vistas de las ofertas, durante el día hábil siguiente al de la apertura de la licitación, concurriendo para tal fin a las oficinas del COFER, sita en calle Cafferata 729 de Rosario, pudiendo dentro de los dos (2) días hábiles siguientes al vencimiento del término anterior, presentar las impugnaciones que estimarán procedentes.

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

El sellado para poder realizar impugnaciones asciende a la suma de \$50.000 (pesos cincuenta mil) y deberá ser abonado por cada una de las propuestas que se impugnen.

#### **ARTÍCULO N°29 - DE LAS FUNCIONES DE LA UNIDAD DE GESTIÓN ESPECÍFICA EN RELACIÓN A LAS OFERTAS**

En relación a las ofertas podrá:

- 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.
- Resolver las impugnaciones.
- Elaborar el orden de mérito resultante.
- Seleccionar la oferta más conveniente.
- Emitir el Informe fundado aconsejando al ejecutivo municipal las distintas adjudicaciones.

#### **ARTÍCULO N° 30 - EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS**

En la evaluación de la documentación legal y antecedentes la **UNIDAD DE GESTIÓN ESPECÍFICA** y 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, en general, 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 y la capacidad técnica del oferente sobre la base de los documentos que constituyen su presentación, e información adicional que releve.

#### **ARTÍCULO N° 31 - ANÁLISIS DE LOS ANTECEDENTES Y DOCUMENTACIÓN LEGAL (CAP. N° 1)**

Se evaluarán los antecedentes de participación activa en la actividad para la cual se presente según Art. 1 del presente pliego.

Se analizará la experiencia en la actividad solicitada en el art. 15.3, las referencias comerciales enunciadas y la capacidad por sus antecedentes según lo requerido en el Art. 18.

La Comisión Evaluadora asignará el siguiente puntaje:

<b>Antecedentes y Experiencia</b>	<b>Puntaje</b>
Baja	hasta 25 puntos
Media	hasta 50 puntos
Alta	hasta 100 puntos

#### **ARTÍCULO N° 32 - ANÁLISIS DE LA PROPUESTA COMERCIAL (CAP. N° 2)**

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

<b>Criterios</b>	<b>Puntaje</b>
Diferenciación	20
Calidad (incluye certificaciones y premios)	20
Estrategia comercial	20
Consistencia	40

La Comisión Evaluadora, establecerá una calificación por este concepto, con una asignación máxima de 100 puntos. En el caso de presentar una propuesta que se encuentre alineada con otras propuestas que permitan completar la totalidad de los locales a licitar se computará la totalidad de los criterios de diferenciación, estrategia comercial y consistencia. Para demostrar este lineamiento se deberá anexar una nota firmada por cada uno de las personas físicas o jurídicas que participen de la licitación manifestando dicho acuerdo.

#### **Artículo N° 33 - ANÁLISIS DEL ANTEPROYECTO TÉCNICO ARQUITECTÓNICO (CAP. N° 3)**

Calidad del diseño arquitectónico de la obra (Puntaje máximo a asignar: 100 puntos). Los Anteproyectos Técnicos que acompañen cada una de las ofertas serán valorados a exclusivo juicio y criterio de la Comisión Evaluadora en función de los siguientes factores:

- Distribución funcional y capacidad operativa.
- Expresión formal.
- Materialización interior.
- Aprovechamiento de estructuras existentes.
- Soluciones técnicas y de infraestructura de servicios adoptadas.
- Implementación de pautas que promuevan el uso eficiente de los recursos materiales y energéticos.
- Antecedentes de los profesionales responsables (anteproyecto técnico y proyecto ejecutivo) y de las empresas constructoras.
- Rigurosidad técnico-constructiva.
- Resolución de las cubiertas y su imagen.

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

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

#### **ARTÍCULO N° 34 - ANÁLISIS DE LA PROPUESTA ECONÓMICA (CAP. N° 4)**

En función de la documentación requerida en el artículo 18 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 el canon ofertado.

EL COFER, 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 Comisión Evaluadora, no pueda ser cumplimentado en el futuro, o exista una fuerte presunción de que ello ocurra.

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

A efectos de proceder a la adjudicación de cada uno de los locales se respetará la metodología que se describe a continuación:

- 1) La siguiente Fórmula de Adjudicación (FA), se aplicará a todas las ofertas que hayan calificado según lo previsto en el artículo 30.
- 2) Se calculará la siguiente fórmula de adjudicación (FA):

$$FA = [0.10 \times (\text{puntaje por experiencia y antecedentes según art. 31}) + 0.40 \times (\text{puntaje por propuesta comercial según art. 32}) + [0.30 \times (\text{puntaje obtenido en proyecto técnico según art. 33}) + [0.20 \times (\text{canon ofrecido / mayor canon s/opción ofrecida}) \times 100]$$

- 3) Todos los coeficientes componentes de la fórmula y el de la misma, se calcularán con 2 (dos) cifras decimales.
- 4) Se establecerá en base al resultado de la fórmula de adjudicación (FA) un orden de prelación para cada local.
- 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 N° 36 - CONDICIONES PARA APLICAR LA FÓRMULA DE ADJUDICACIÓN**

Para que una propuesta pueda puntuar según la fórmula de adjudicación deberá:

- a. Cumplir satisfactoriamente con los requisitos legales y de capacidad económica establecidos en el presente Pliego.
- b. Que de la documentación contable no surja evidencia, a juicio fundado de la UNIDAD DE GESTION ESPECIFICA, que no se 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.

#### **ARTÍCULO N° 37 - IGUALDAD DE LAS OFERTAS**

Si entre las ofertas admisibles para un mismo local a concesionar se verificara, tras la aplicación de la metodología indicada en el artículo anterior, igualdad de puntuación, se llamará exclusivamente a esos proponentes a mejorar su oferta económica, fijando día y hora al efecto.

#### **ARTÍCULO N° 38 - DE LA ADJUDICACIÓN.**

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO sobre la base del informe de la UNIDAD DE GESTIÓN ESPECÍFICA confeccionará el instrumento legal que apruebe el acto licitatorio y adjudicará la concesión al oferente cuya oferta se considere la más conveniente.

Asimismo, podrá, aún contra el informe de la UNIDAD DE GESTIÓN ESPECÍFICA, rechazar todas las propuestas recibidas, sin que esto genere derecho a reclamos de naturaleza alguna de los interesados. La circunstancia de recibirse una sola propuesta no impide ni obliga a la adjudicación.

Los informes de la UNIDAD DE GESTIÓN ESPECÍFICA sólo serán vinculantes para la MUNICIPALIDAD en orden a determinar la identidad de los adjudicatarios, pero ello no podrá impedir, si lo estima pertinente, que se declare desierto el llamado a licitación. -

#### **ARTÍCULO N° 39 - DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE OFERTA**

Una vez resuelta la adjudicación o el rechazo de las propuestas, se realizará 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 N° 40 - GARANTÍA DE EXPLOTACIÓN**

Una vez recibida la notificación de la adjudicación, dentro de los cinco días hábiles y previos a la firma del contrato, el adjudicatario deberá constituir una garantía de explotación a favor del COFER en un plazo máximo de diez días corridos.

Esta garantía consiste en el depósito del 10 % del canon exigido a lo largo de la concesión, a fin del resguardo del cumplimiento de las obligaciones emergentes del contrato. Dicho monto resultará de sumar los cánones comprometidos por el período total de la concesión.

La misma podrá constituirse en alguna de las formas aceptadas para constituir la garantía de oferta. La no presentación de esta garantía será causal para dejar sin efecto la adjudicación por culpa del adjudicatario. -

#### **ARTÍCULO N° 41 - FIRMA DEL CONTRATO**

El contrato de concesión se firmará, previa presentación por el adjudicatario de la Garantía de Explotación. El mismo será redactado por EL COFER. -

El adjudicatario deberá comparecer ante EL COFER dentro del término de 15 (quince) días hábiles desde la fecha de la notificación de la adjudicación, para formalizar el contrato. Si no lo hiciere, se declarará la caducidad de la adjudicación con la pérdida de la garantía de mantenimiento de oferta. Cumplimentada la firma del contrato, se labrará el acta de toma de posesión del inmueble por parte del concesionario, donde conste detalladamente el estado actual de los inmuebles en que se construirán las obras objeto del contrato y de su estado libre de ocupantes. 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.

### **CAPÍTULO 4 DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO**

#### **ARTÍCULO N° 42 - 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 N° 43 – PROHIBICIÓN DE 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 15 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.

#### **ARTÍCULO N° 44 – 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 de la Municipalidad de Rosario, previamente visado por los Colegios Profesionales de Rosario que correspondan, el que deberá incluir como mínimo la siguiente documentación:

- Planos generales de proyecto (escala 1:100/1:50).
- Plano específico con formato según Reglamento de Edificación para aportes profesionales y habilitaciones municipales.
- Estudio de suelos en caso de corresponder.
- Estructura resistente del edificio y obras de ingeniería, con memoria de cálculo.
- Planos de detalles y generales de estructura.
- Instalaciones sanitarias, eléctricas, telefonía, contra incendio, con memoria de cálculo.
- Certificado de factibilidad de todos los servicios (agua, cloaca, energía).
- Redes exteriores de infraestructura a incorporar.
- Detalles constructivos de cada uno de los elementos que componen el proyecto
- Pliego de Especificaciones Técnicas.

- Planilla de aberturas
- Planilla de terminación de locales.
- Plazo de obra y cronograma de tareas.
- Cómputo y presupuesto de las inversiones a realizar. Calendario de Inversiones.

Una vez aprobada por la Secretaría de Planeamiento, ésta documentación formará parte del Contrato celebrado entre el Concesionario y la Municipalidad de Rosario.

### **Director de Obra y Representante 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. Este 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.

### **ARTÍCULO N° 45 - EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

#### **Plan de trabajos y proyecto definitivo**

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 para cada etapa, con la salvedad de lo dispuesto más adelante para el caso de circunstancias extraordinarias graves.

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

La fecha del 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 de los terrenos necesarios para la obra en la fecha citada, en carácter de tenencia. Los terrenos e inmuebles

correspondientes al área de intervención deben encontrarse desocupados y libres de conflictos de jurisdicción o de otro tipo que impidan o dificulten la construcción.

En caso en que la iniciación de las obras no pueda realizarse en la fecha prevista por no haberse efectuado la cesión del terreno por culpa 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.

### **Desarrollo de los trabajos**

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.

### **Inspección de Obra**

La Inspección de las obras estará a cargo de la Secretaría de Planeamiento, quien designará las personas autorizadas para inspeccionar la obra en cualquier momento sin permiso previo, y 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.

### **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, cercos, 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.

### **Servicios Públicos**

Quedarán 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.

### **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.

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.

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

### **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.

### **Obrero**

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.

#### **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.

#### **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 N° 46 - 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, presuntamente, dan derecho a la presentación de dicha solicitud.

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

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

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

#### **ARTÍCULO N° 47 – 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.

## **ARTÍCULO N° 48 - EXPLOTACIÓN COMERCIAL**

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

El Concesionario se obliga a explotar por sí el local teniendo en cuenta la utilidad pública 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 cambiarse la actividad fijada 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.

**EL COFER** a través de la **UNIDAD DE GESTIÓN ESPECÍFICA**, controlarán el cumplimiento de esta disposición, realizando inspecciones periódicas en el lugar.

El concesionario no podrá agregar bajo ningún concepto nuevos elementos a las instalaciones originalmente aprobadas en esta licitación, salvo autorización expresa otorgada por **EL COFER** a través de la **UNIDAD DE GESTIÓN ESPECÍFICA**. -

**2) Obligaciones especiales del concesionario:** Serán por cuenta y responsabilidad del concesionario las siguientes obligaciones:

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

- a) Inalterabilidad de lo edificado (prohibición de construcciones agregadas).
- b) Asegurar un perfecto estado de uso y de conservación durante todo el período de concesión.
- c) Mantenimiento del área de acceso al Anexo Gastronómico (solados, revoques, mobiliario urbano, pintura general, etc.).
- d) Mantenimiento anual de la pintura de carpintería y paramentos, tanto interiores como exteriores, respetando siempre en el exterior los colores originales.
- e) El mantenimiento y buen funcionamiento de las instalaciones en particular sanitarias, eléctricas y otras en general.
- f) 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.
- g) Mantenimiento de los espacios exteriores correspondientes al área concesionada, recolección de residuos, corte de césped y mantenimiento de las especies plantadas o a plantarse.
- h) Cualquier obra o tarea necesaria para garantizar las condiciones de calidad y funcionamiento del área de concesión.

#### **2.2. Funcionamiento y limpieza**

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

- Manuales de Buenas Prácticas de Manufactura del Instituto del Alimento. Secretaría de Salud Pública.
- Cumplimiento para habilitación comercial de los distintos rubros.

### **2.3. Tratamiento de residuos**

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

1. La separación de residuos se hará en las siguientes categorías:
  - a. Papeles y cartones limpios (no contaminados por alimentos o líquidos), envases de vidrio, plástico, metal y telgopor.
  - b. Restos de alimentos y materiales no reciclables
2. El lugar de acopio tendrá una capacidad mínima como para alojar los residuos por el lapso de 48 horas, y deberá reunir condiciones tales de modo de no ocasionar molestias a los vecinos.
3. 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.
4. En caso que se genere algún tipo de residuo no incluido en esta clasificación (residuos especiales), 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 Ambiente y Espacio Público. La totalidad de los gastos que este concepto demande, serán por cuenta del concesionario sin derecho a resarcimiento alguno.

### **2.4. De los pagos y garantías**

Los concesionarios quedarán obligados al pago mensual en concepto de canon en el lugar y la forma que indique **EL COFER** dentro de los 10 (diez) primeros días corridos de cada mes, por adelantado y en forma consecutiva. La mora en el pago de los cánones locativos se producirá en forma automática, por el mero vencimiento de los plazos pactados, sin necesidad de interpelación de ningún tipo.

A los cánones adeudados se les aplicará un interés punitivo equivalente a la tasa que cobra el Banco Municipal de Rosario para operaciones de descubierto en cuenta corriente bancaria.

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.

Están a cargo del concesionario las cargas comunes y todos los impuestos, derechos, tasas y contribuciones o gravámenes en general, presentes o futuros, ya sean nacionales, provinciales o municipales, que graven la actividad objeto de la concesión, al Concesionario y/o al sistema, sus inmuebles, instalaciones o equipos, aportes, y todo otro gasto para la explotación del sistema y la prestación del servicio.

El incumplimiento de estas obligaciones será plausible de sanciones estipuladas en el art. 55

## **2.5. Inspección**

EL COFER a través de la UNIDAD DE GESTIÓN ESPECÍFICA inspeccionará la explotación y conservación del local, atendiendo de modo especial en el último período de la concesión el aspecto de conservación del local e instalaciones.

Si de una inspección al inmueble objeto de la concesión, surge que su estado de conservación es inferior al labrado en el acta de toma de posesión, siendo dicha deficiencia atribuible al concesionario, EL COFER siempre a través de la UNIDAD DE GESTION ESPECIFICA notificará fehacientemente al mismo de lo detectado, otorgándole plazo perentorio para que efectúe su reparación. En caso contrario, EL COFER procederá a la aplicación de una multa según lo establecido en el Artículo 45 del presente pliego.

## **2.6. 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 previo al inicio del período de explotación, los seguros que se especifican más abajo. Las pólizas de seguro a tomar por el Concesionario deberán incluir, sin excepción, como co-asegurado a **EL COFER**.-

El costo de todos los seguros exigidos en este Pliego será a cargo del Concesionario. El Concesionario entregará a **EL COFER** 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. Los contratos de seguros deberán mantenerse vigentes y actualizados durante todo el plazo de concesión.

**EL COFER** ejercerá el control, a través de la **UNIDAD DE GESTIÓN ESPECIFICA**, del cumplimiento de todas las obligaciones previstas en esta cláusula. -

## **2.7. Otras obligaciones**

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

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

El concesionario se obliga a reembolsar a **EL COFER** 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.

### **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.

## CAPÍTULO 5 EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN.

### ARTÍCULO 49- CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN

#### A) Por vencimiento del plazo

La concesión se extinguirá cuando se cumpla el plazo por el que fue otorgada. Producida la extinción, el inmueble revertirá **EL COFER**, sin cargo alguno.

Sin perjuicio de las inspecciones normales tendientes a asegurar la perfecta conservación del local, EL COFER a través de la UNIDAD DE GESTIÓN ESPECÍFICA tiene la facultad de exigir al concesionario, hasta en el término de un (1) año antes a la fecha de extinción de la concesión, 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 del inmueble ningún elemento que forme parte del mismo y sea necesario para la adecuada prestación del servicio. No se encuentran en este caso las máquinas y equipos propiedad del concesionario, los cuales podrán ser retirados una vez extinguida la concesión. La Garantía de Explotación no será devuelta al concesionario en tanto las instalaciones no alcancen el grado de mantenimiento normal exigido o en tanto no se repongan los bienes que deben completarlas. EL COFER podrá aplicar la garantía a la reparación de los bienes deteriorados o a la adquisición de los indebidamente retirados, devolviendo la diferencia si la hubiere.

Al día siguiente del vencimiento del plazo de la concesión, EL COFER a través de la UNIDAD DE GESTIÓN ESPECÍFICA recibirá el inmueble y dará comienzo al inventario de los bienes que el concesionario no tenga derecho a retirar. El inventario se realizará con intervención del concesionario y deberá quedar concluido dentro de los 15 (quince días) de la fecha de recepción. Dentro de los 7 (siete) días y en presencia del concesionario se formularán los cargos por deficiencias visibles en el estado de mantenimiento del local y por falta de elementos, útiles, equipos, artefactos, etc., o por deficiente estado de los mismos.

Finalizado el inventario y constatada la óptima condición del inmueble e instalaciones se labrará el Acta de Recepción Definitiva que libera al concesionario de toda responsabilidad ante **EL COFER**.

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

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

La falta indistinta de cumplimiento de algún artículo de los Pliegos de Bases y Condiciones Generales y Particulares hará pasible al concesionario de la pérdida parcial o total del depósito en Garantía de Explotación (o Ejecución de la Póliza de Caución que se hubiere constituido a tal fin), importe que ingresará a la Municipalidad de Rosario, llegando incluso a la rescisión del contrato de concesión y quedando facultado a iniciar acciones judiciales por los perjuicios

ocasionados. En el caso de que se afecte el depósito en garantía, el concesionario queda obligado a reponer dicho importe dentro de los 15 (quince) días de su afectación.

1. Cuando el Concesionario no realice el trámite de Habilitación o si en caso de corresponder no la renovara.
2. Por transformación, fusión, absorción o escisión del concesionario sin la previa aprobación de la Municipalidad de Rosario.
3. Por inhibición al concesionario, o embargo sobre bienes o créditos afectados o provenientes de la obra concesionada.
4. Por mora en el pago de tres cánones mensuales consecutivos.
5. El abandono de la concesión por más de 7 (siete) días corridos.
6. Violaciones a leyes Nacionales, Provinciales y/o reglamentos u ordenanzas municipales.
7. La falta de conservación parcial o total y/o destrucción del inmueble objeto de la concesión.
8. En caso de producirse la transferencia o enajenación de la concesión otorgada, sin autorización de la Municipalidad.
9. En caso de producirse por parte del concesionario modificaciones respecto de los pliegos o alteraciones al proyecto ejecutivo aprobado que originó el llamado a Licitación o bien alteraciones al régimen de explotación y destino de uso establecido.
10. Por no constituir en término las garantías exigidas en este Pliego o por defectos en la constitución de las mismas.
11. Cuando el adjudicatario proceda con dolo, fraude o grave negligencia o contravenga las obligaciones y condiciones estipuladas en el contrato.
12. Cuando el concesionario no cumplimente lo establecido en el presente Pliego en lo que refiere a Pólizas de Seguros.
13. 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.
14. 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.
15. 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.

#### **ARTÍCULO 50- FACULTAD DE RESCISIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DEL CONCESIONARIO**

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

- Haber ejecutado todas las obras comprometidas en el proyecto ejecutivo.
- No adeudar canon alguno ni gravamen al momento de rescisión.
- Notificar su voluntad rescisoria a **EL COFER** con 6 (seis) meses de anticipación por medio fehaciente.
- Facultar a EL COFER para llamar a una nueva Licitación, comprometiéndose a posibilitar y realizar cuantas gestiones sean necesarias para tal llamado.
- Entregar el área de concesión, los inmuebles y su equipamiento en perfecto estado de conservación, uso y funcionamiento.
- Dar estricto y fiel cumplimiento a las obligaciones fiscales, laborales, previsionales y en general respecto a terceros, liberando a la Municipalidad de toda responsabilidad en dichos aspectos.
- 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.
- 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 descritos y verificándose el perfecto estado del inmueble se procederá a la recepción definitiva del mismo.

#### **ARTÍCULO 51- 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.

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.

#### **ARTÍCULO 52- 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.

#### **ARTÍCULO 53- 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 50.b).

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.

El período de suspensión será fijado por EL COFER 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.

## **CAPÍTULO 6 SANCIONES Y PROHIBICIONES**

### **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 1 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.

En el caso c) el plazo comenzará a correr desde la notificación al concesionario de la respectiva orden emanada DEL COFER.

#### **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 incurriera en faltas sucesivas y se le hubiera 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 DEL COFER 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 del COFER.
- 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.

#### **CAPÍTULO 7 DISPOSICIONES COMUNES**

##### **ARTÍCULO 56 – PERSONAL CON DISCAPACIDAD**

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

##### **ARTÍCULO 57 - TITULARIDAD DE LOS SERVICIOS**

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

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

##### **ARTÍCULO 58. 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 ni EL COFER 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 59. TRANSCRIPCIÓN DEL ARTÍCULO Nº 18 DE LA LEY ORGÁNICA 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 transcrita en toda escritura pública o contrato que se celebre con particulares”.

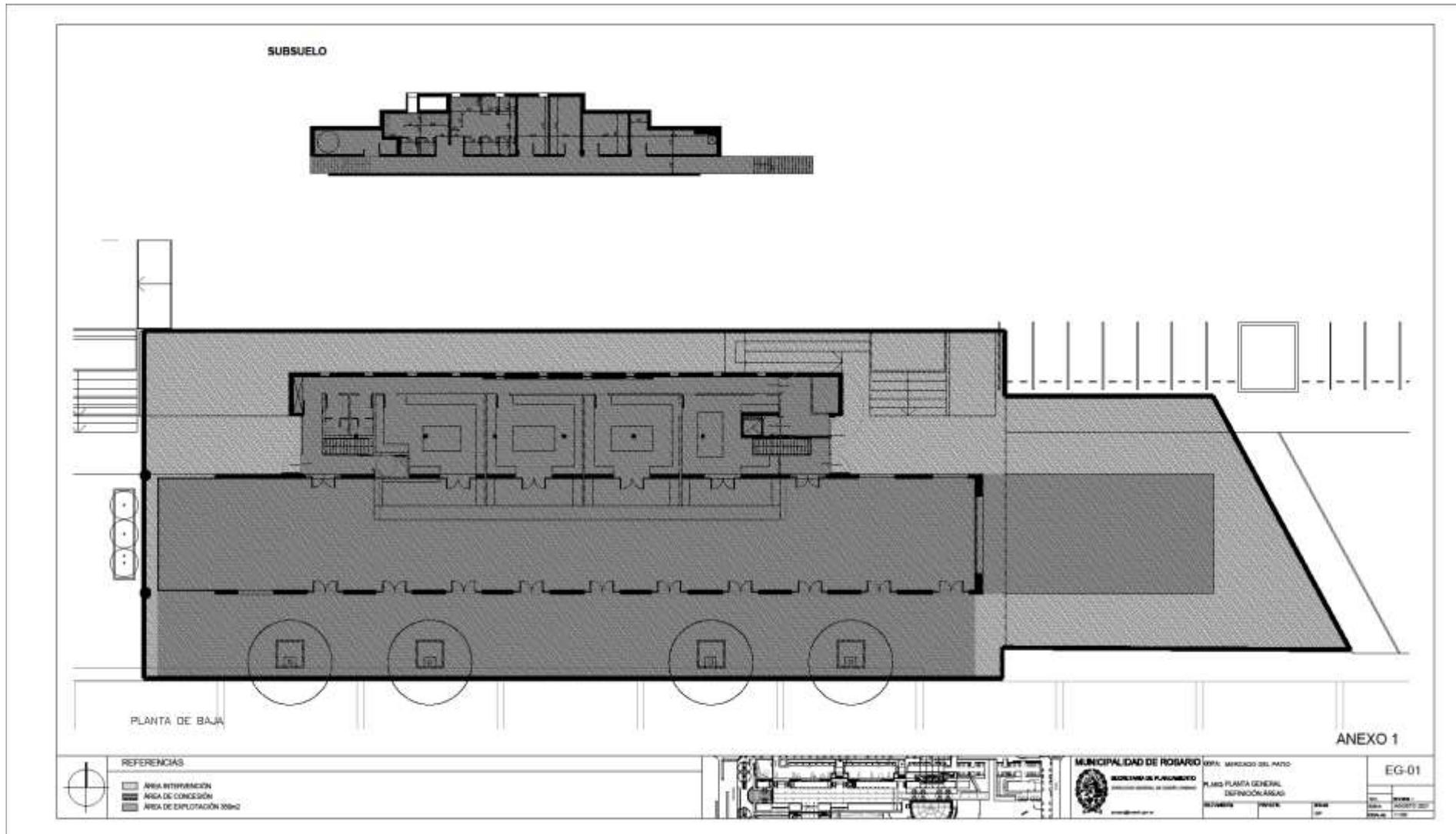
**ARTÍCULO 60 - UBICACIÓN DEL ÓRGANO LICITANTE Y OTROS ORGANISMOS**

- Unidad de Gestión Específica, Caferatta 729,administracion@mercadodelpatio.gob.ar
- Secretaría de Desarrollo Económico y Empleo, Av. Belgrano 658,  
[ldurand0@rosario.gob.ar](mailto:ldurand0@rosario.gob.ar)
- Secretaría de Planeamiento Municipalidad de Rosario Av. Belgrano 328,  
proyarq@rosario.gob.ar

LICITACIÓN PÚBLICA PARA LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL DEL ANEXO GASTRONÓMICO UBICADO EN EL "MERCADO DEL PATIO" DE LA CIUDAD DE ROSARIO.  
NO APTO PARA COTIZAR

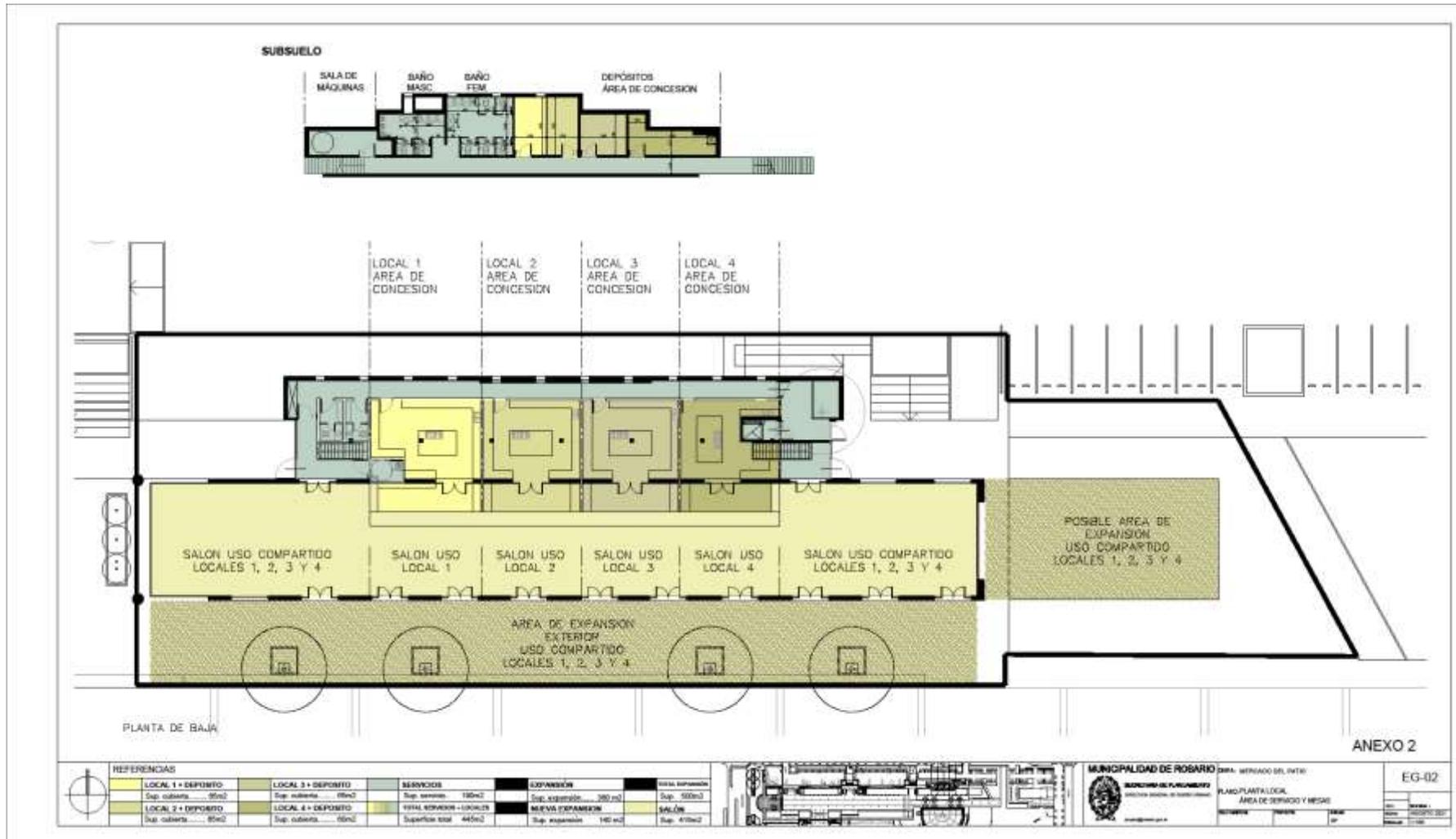
Anexos

Anexo 1

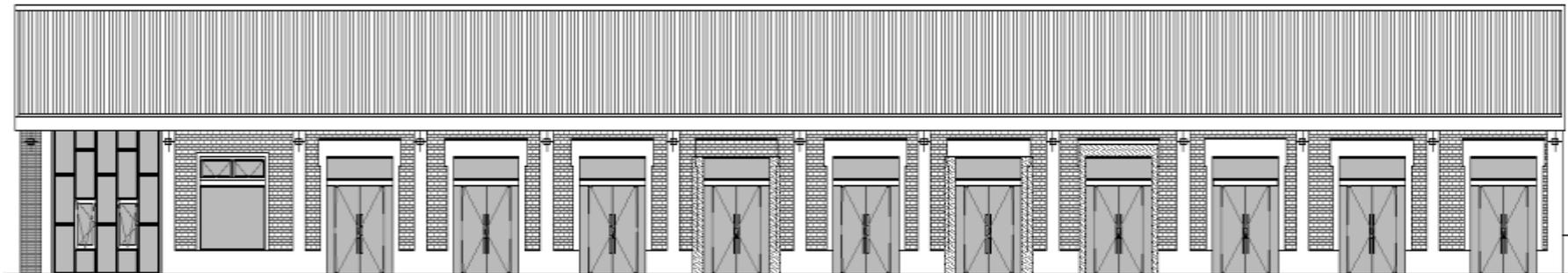


LICITACIÓN PÚBLICA PARA LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL DEL ANEXO GASTRONÓMICO UBICADO EN EL “MERCADO DEL PATIO” DE LA CIUDAD DE ROSARIO.  
NO APTO PARA COTIZAR

Anexo 2



LICITACIÓN PÚBLICA PARA LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL DEL ANEXO GASTRONÓMICO UBICADO EN EL "MERCADO DEL PATIO" DE LA CIUDAD DE ROSARIO.  
NO APTO PARA COTIZAR



ANEXO 2

NOTA: TODAS LAS MEDIDAS SERÁN VERIFICADAS EN OBRA Y APROBADAS POR LA INSPECCIÓN.

REFERENCIAS	
	CONSTRUCCION A DEMOLER
	CONSTRUCCION NUEVA
	CONSTRUCCION A CONSERVAR
	CONSTRUCCION A CONSERVAR

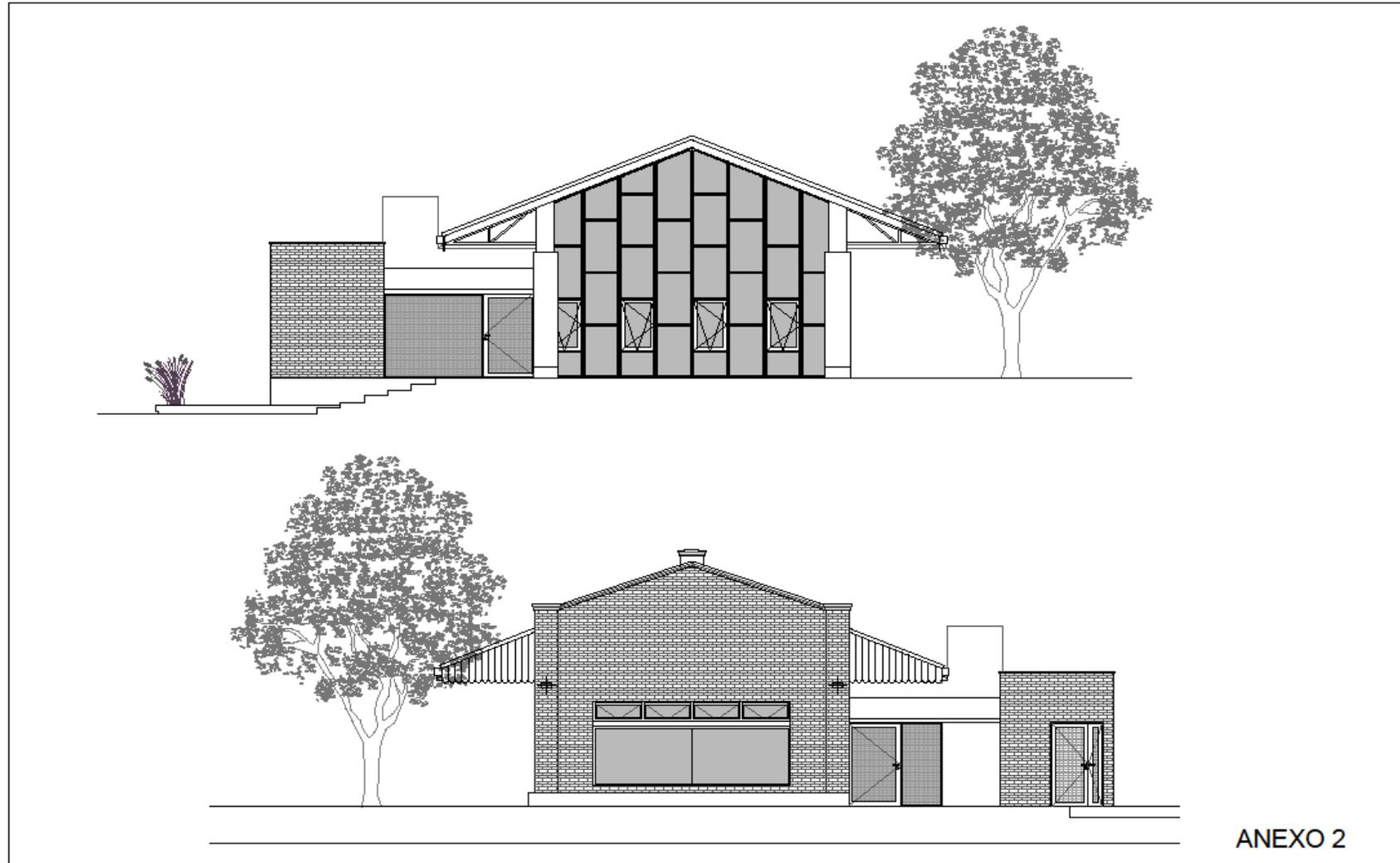


MUNICIPALIDAD DE ROSARIO		DEPTO: MERCADO DEL PATIO
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO		PLANO: ESTADO ACTUAL
DIRECCION GENERAL DE OBRAS URBANAS		VISTAS NORTE Y SUR
ELEMENTO	PROYECTO	SEAL
		SP

EG-03

ESC.	ESCALA:
FECHA	AGOSTO 2021
PROYECTANTE	1-102

LICITACIÓN PÚBLICA PARA LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL DEL ANEXO GASTRONÓMICO UBICADO EN EL “MERCADO DEL PATIO” DE LA CIUDAD DE ROSARIO.  
NO APTO PARA COTIZAR



ANEXO 2

<b>MUNICIPALIDAD DE ROSARIO</b>  SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO DIRECCIÓN GENERAL DE DISEÑO URBANO <small>proyeco@rosario.gov.ar</small>		OBRA: MERCADO DEL PATIO PLANO: ESTADO ACTUAL VISTAS OESTE Y ESTE		EG-04	
RELACIONADO	PROYECTO:	DISEÑO:	FECHA:	REVISIÓN:	AGOSTO 2021
		SP	EBC/LAB	1:100	

LICITACIÓN PÚBLICA PARA LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL DEL ANEXO GASTRONÓMICO UBICADO EN EL “MERCADO DEL PATIO” DE LA CIUDAD DE ROSARIO.  
NO APTO PARA COTIZAR

Anexo 3



Obra: ANEXO GASTRONOMICO  
Ubicación: MERCADO DEL PATIO  
Asunto: LISTADO DE TAREAS MINIMAS A REALIZAR - PLANILLA DE COTIZACION

N°	TAREAS	CANT	UN	UNITARIO	TOTAL PRECIO
<b>01</b>	<b>PRELIMINARES</b>				
	Obrador/Replanteo/Movilización de obra	1,00	gl		
	Cartel de obra	1,00	un		
	Limpieza de obra parcial y final	1,00	gl		
	Demoliciones varias	1,00	gl		
	<b>SALÓN/EXPANSIÓN</b>				
<b>01</b>	<b>MOVIMIENTO DE SUELOS</b>				
	Relleno y nivelación en área antiguo lago artificial	1,00	GL		
<b>02</b>	<b>CARPETA/CONTRAPISO</b>				
	Contrapiso en área lago artificial	145,00	m2		
	Carpeta en área lago artificial y expansión	500,00	m2		
	Carpeta en pasillo técnico	110,00	m2		
	Carpeta en salón cubierto	480,00	m2		
<b>03</b>	<b>PISOS</b>				
	Piso mosaico granítico/hormigón llaneado pasillo técnico	110,00	m2		
	Piso mosaico granítico/hormigón llaneado salón	480,00	m2		
	Piso mosaico granítico/hormigón llaneado expansión	500,00	m2		
<b>04</b>	<b>CUBIERTA DE TECHOS</b>				
	Impermeabilización cubierta plana - membrana orniflex 4mm -	280,00	m2		
<b>05</b>	<b>INSTALACION ELECTRICA</b>				
	General				
	Acometida +gab. De Medidores	1,00	un		
	Tab. General	1,00	gl		
	Subsuelo				
	T:Seccional	1,00	gl		
	I.E.-(Canalizaciones, cableado, etc)	1,00	gl		
	Prov. Y Coloc. De Artefactos	1,00	gl		
	Otros	1,00	gl		
	Uso compartido				
	T:Seccional	1,00	gl		
	I.E.-(Canalizaciones, cableado, etc)	1,00	gl		
	Provisión y colocación de Artefactos	1,00	gl		
	Otros	1,00	gl		
	Uso compartido expansión				
	T:Seccional	1,00	gl		
	I.E.-(Canalizaciones, cableado, etc)	1,00	gl		
	Provisión y colocación de Artefactos	1,00	gl		
	Otros	1,00	gl		
<b>06</b>	<b>INSTALACION AIRE ACONDICIONADO</b>				
	Instalación sistema VRV o roof top	1,00	gl		
	Paravista / estructura metálica	1,00	gl		
<b>07</b>	<b>CHIMENEAS</b>				
	De chapa galvanizada prepintada, Ø según calculo	4,00	un		
<b>08</b>	<b>CARPINTERIAS</b>				
	Marco aluminio/madera. Opción paño fijo o de abrir	10,00	un		
<b>09</b>	<b>PINTURA</b>				
	Interior látex satinado	480,00	m2		
	En fachada silicona sobre muros ladrillo visto	500,00	m2		
<b>10</b>	<b>BARRA</b>				
	Diseño común	35,00	ml		
<b>11</b>	<b>EQUIPAMIENTO URBANO Y OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>				
	Contenedores -largo 6m-	2,00	un		
	Cartelería en fachada. Cartel bandera idem mercado	1,00	gl		