

---

**LICITACIÓN PÚBLICA N° 04/2023**

---

**FECHA DE APERTURA: 23/05/2023**

**HORA: 11:00**

**Detalle:“CONCESIÓN INTEGRAL DE USO Y  
EXPLOTACIÓN DEL ÁREA DELIMITADA POR LA  
ORDENANZA N° 8.060”**

## **CLÁUSULAS GENERALES**

### **ARTÍCULO 1: OBJETO DE LA LICITACIÓN**

El objeto de la licitación es otorgar la CONCESIÓN INTEGRAL DE USO Y EXPLOTACIÓN DEL ÁREA DELIMITADA POR LA ORDENANZA N° 8.060.

La concesión comprende, en términos generales y de acuerdo a lo dispuesto en particular en el presente Pliego, la documentación que lo integra, la oferta que oportunamente formulara el adjudicatario y el Contrato de Concesión que se suscriba:

- La puesta en valor integral del área concesionada, lo que conlleva la ejecución a exclusivo cargo del concesionario todas de todas las obras de construcción y/o remodelación y/o reparación y/o instalación y/o equipamiento y todas aquellas que resulten necesarias respecto de los locales comerciales existentes y de los demás espacios municipales que integran el área concesionada.
- El uso y explotación comercial de los bienes de uso propio y especial y de aquellos espacios en los bienes de uso público que expresamente así se determinen.
- El mantenimiento, conservación y cuidado en perfecto estado, a exclusivo cargo del concesionario, del área objeto de la concesión.
- La prestación de servicios complementarios por parte del concesionario.
- Todas aquellas acciones que el Municipio, de acuerdo a sus prerrogativas, disponga que deba realizar el concesionario en el marco de la contratación, conforme la ejecución de ésta y teniendo en cuenta su vigencia, que considere necesarias e inherentes a dicha concesión teniendo en cuenta las finalidades y objetos que la misma persigue.

Todas estas obligaciones y/o derechos que comprende la concesión deberán ser ejercidos por el concesionario conforme a las disposiciones y pautas establecidas en el presente Pliego y toda la documentación que lo integra, a la oferta presentada oportunamente por el concesionario, al Contrato de Concesión y la

documentación que lo integra y demás actos dictados por el Municipio en consecuencia, en el marco de las atribuciones que le competen como ente estatal concedente.

El concesionario será responsable por el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas y que comprende la concesión sin poder reclamar ningún gasto y/o reconocimiento y/o ningún otro concepto por las acciones a su cargo. La Municipalidad en ningún caso y bajo ninguna circunstancia será responsable de y por las acciones a cargo del concesionario, como tampoco por la omisión en el cumplimiento de las obligaciones que le incumben.

## **ARTÍCULO 2: RÉGIMEN LEGAL APLICABLE A LA LICITACIÓN**

El presente Pliego y la documentación que lo integra establece en forma clara y precisa las obligaciones que contraen y los derechos que adquieren la Municipalidad de Luján, el oferente que presenta una propuesta en la licitación y la empresa que resultare adjudicataria de la contratación.

Las Circulares emitidas durante el procedimiento licitatorio, el Contrato que se suscriba y demás documentación especificada en el presente Pliego forman parte integrante de él.

En todo aquello no previsto expresamente por la documentación arriba detallada, la licitación y la contratación quedan sometidas a las disposiciones –según corresponda por la materia de que se trate- de:

- a) La Ley Orgánica de las Municipalidades (Decreto Ley N° 6.769/1958 y sus modificatorias).
- b) El Código de Ordenamiento Urbano aprobado por Ordenanza N° 6.771 y sus modificatorias.
- c) El Decreto Ley N° 9.533/1980 y sus modificatorias.
- d) Decreto Provincial N° 2980/00 sobre la Reforma de la Administración de los Recursos Financieros y Reales en el Ámbito Municipal y el Reglamento de Contabilidad y Disposiciones de Administración del Honorable Tribunal de Cuentas de la Provincia de Buenos Aires.
- e) Las Ordenanzas Municipales y los decretos que las reglamenten, en las

diversas materias comprendidas en la contratación.

f) Las Ordenanzas Generales o Particulares de aplicación para el Municipio de Luján, y los Decretos Municipales que las reglamenten, en las diversas materias comprendidas en la contratación.

g) El Decreto municipal de llamado a licitación y los que se dicten en consecuencia.

h) La propuesta presentada por los oferentes y los documentos aclaratorios y/o supletorios suscritos e intercambiados y notificados a los oferentes y la Municipalidad entre el llamado a licitación y la firma del contrato, incluyendo el Proyecto Ejecutivo, el Plan de Trabajos y el Plan de Gestión.

i) En forma supletoria, en los casos que no haya estipulación expresa en la normativa y documentación arriba detallada respecto a las obras a realizar por parte del concesionario, se aplicará la Ley Provincial N° 6.021 de la Provincia de Buenos Aires.

### **ARTÍCULO 3: TERMINOLOGÍA**

En este Pliego y en toda la documentación que lo integra, el significado de los términos que se emplean son los que a continuación se establecen:

- **ACCESIBILIDAD UNIVERSAL:** Es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos o instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas, ello en condiciones de seguridad y comodidad, y sin discriminación alguna
- **ACTIVOS AFECTADOS A LA CONCESIÓN:** Son los bienes construidos existentes que se otorgan en forma exclusiva al Concesionario para su uso durante la vigencia del contrato, considerados esenciales para la explotación de la concesión y afectadas a la misma.
- **ADJUDICACIÓN:** Es el acto administrativo que resuelve la contratación a favor de uno de los oferentes.
- **ADJUDICATARIO:** Es aquel oferente al cual se adjudique la presente licitación hasta la firma del contrato.

- **ÁREA CONCESIONADA:** Denominada, indistintamente, “área objeto de la concesión”. Es aquella determinada en el Informe Gráfico N° IF-2022-00176557-MUNILUJAN-CLIR, que, como Anexo, forma parte del artículo 1° de la Ordenanza N° 8.060; la cual cuenta con locales existentes, sectores exteriores, paseos y circulaciones de uso público, dejándose expresa constancia que deberá respetarse la condición de carácter de bien de dominio público de éstos últimos, lo que supone que, una vez definidas y aceptadas las áreas de uso por parte del Concesionario, será de obligatorio cumplimiento el libre tránsito, uso y permanencia de las personas en las mismas, sin restricciones de ninguna naturaleza, en un todo conforme a las estipulaciones del presente Pliego.
- **AUTORIDAD DE APLICACIÓN:** Es la Municipalidad de Luján, a través del Departamento Ejecutivo o el órgano u organismo municipal al cual se le delegue o encomiende la función de controlar, inspeccionar, supervisar, sancionar y toda otra facultad inherente al cumplimiento del contrato de concesión.
- **BIENES DE DOMINIO PÚBLICO:** Son aquellos determinados por el Código Civil y Comercial de la Nación, el Decreto Ley N° 9.533/1980 y sus modificatorias y demás normas aplicables. Son el conjunto de bienes de propiedad de una persona pública que, de acuerdo con el ordenamiento jurídico, están sujetos a un régimen de derecho público, hallándose destinados a fines de utilidad común. Comprende bienes inmuebles, principales y sus accesorios, bienes muebles, bienes inmateriales y derechos pertinentes. Siendo bienes inalienables, imprescriptibles e inembargables.
- **BIENES DE USO COMÚN:** Denominados, indistintamente, “espacios de uso común” o “sectores de uso común” o “bienes de uso público” o “espacios de uso público” o “sectores de uso público”. Son aquellos bienes de dominio público municipal que forman parte del área concesionada y que se encuentran destinados al uso y goce común, colectivo, multifuncional, todo ello conforme a las normas aplicables.

- **BIENES DE USO ESPECIAL:** Denominados, indistintamente, “espacios de uso especial” o “sectores de uso especial” o “bienes de uso propio” o “espacios de uso propio” o “sectores de uso propio”. Son aquellos bienes de dominio municipal que forman parte del área concesionada y que se encuentran destinados a un uso especial y particular por parte del concesionario.
- **CANON:** Es el pago mensual y/o anual a abonar por el concesionario a la Municipalidad como contraprestación por el uso y explotación comercial del área concesionada.
- **CESIÓN PARCIAL:** Figura jurídica que acredita la celebración de un contrato en el cual el concesionario integral -cedente- cede a un tercero -cesionario- alguno de los bienes que integran el área concesionada para la explotación de algunas de las actividades comerciales que se determinen, el cual deberá ajustarse a las pautas que se establecen en el presente Pliego y contar con la previa autorización por parte de la Municipalidad de Luján mediante el acto administrativo respectivo dictado por el Departamento Ejecutivo.
- **CIRCULAR CON CONSULTA:** Las contestaciones de la Municipalidad, a través de las áreas con incumbencia, a los pedidos de aclaración formulados con relación a la documentación licitatoria.
- **CIRCULAR SIN CONSULTA:** Las aclaraciones de oficio que la Municipalidad formule con relación a la documentación licitatorias.
- **COMISIÓN EVALUADORA:** Equipo técnico asesor conformado por profesionales y/o agentes idóneos designados por acto administrativo del Departamento Ejecutivo y cuya función es realizar el análisis y evaluación de todas las ofertas y de todos los requisitos que las mismas deben cumplir, formular observaciones y promover la subsanación de omisiones o errores en las ofertas sobre aspectos que resulten susceptibles de ella, así como el análisis de eventuales observaciones o impugnaciones realizadas por los oferentes, emitir el dictamen correspondiente a la evaluación de las ofertas y propiciar, en su caso, la adjudicación pertinente de la contratación o

aquello que corresponda en esa instancia.

- Las funciones indicadas lo son a título enunciativo y no excluyen otras funciones no indicadas, pero que se entienden implícitas en ellas en razón de la especialidad en la materia.
- **CONTRATANTE:** Denominada, indistintamente, “Municipalidad” o “Municipio de Luján” o “Municipio” o “Concedente”. Es la Municipalidad de Luján, a través del Sr. Intendente Municipal y/o órgano u organismo al cual se delegue o encomiende, eventualmente, el ejercicio de autoridad de aplicación de la concesión.
- **CONCESIONARIO:** Denominado, indistintamente, “contratista”. Es el adjudicatario luego de la suscripción del contrato de concesión con la Municipalidad de Luján.
- **CONTRATO DE CONCESIÓN:** Instrumento jurídico que formaliza el acuerdo de voluntades y perfecciona la contratación, que será suscripto entre la Municipalidad de Luján y el adjudicatario.
- **DOCUMENTACIÓN LICITATORIA:** Está constituida por el presente Pliego de Bases y Condiciones, circulares con y sin consulta, anexos, formularios y el Contrato y la documentación que lo integra.
- **EQUIPAMIENTO URBANO:** Conjunto de instalaciones, objetos, muebles y piezas que facilitan el desarrollo de actividades comunitarias en espacios públicos y que proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a dichas actividades. Incluye en su definición a los elementos de uso denominado mobiliario urbano (bancos, sillas, bebederos, refugios, etc.) y los elementos de infraestructura urbana necesarios para su accionar (luminarias, cestos de residuos, señalética, etc.).
- **IMPUGNACIÓN:** Presentación formulada por un oferente contra un acto dictado durante el procedimiento y/o el contenido de las propuestas, con sujeción a los requisitos que se establecen en el presente pliego y/o en las normas aplicables.
- **INSPECCIÓN DE OBRA:** Denominada, indistintamente, “Inspección” o “Supervisión”. Es la Secretaría de Servicios Públicos, Obras e

Infraestructura de la Municipalidad de Luján, las dependencias y agentes a su cargo y los profesionales internos o externos designados por ella, con facultades para controlar la evolución de los trabajos, verificar la calidad de los materiales, coordinar las actividades de obra, comprobar la correcta ejecución de los trabajos, velar por el cumplimiento de las cláusulas contractuales en el desarrollo de los trabajos, fiscalizar el cumplimiento de la legislación laboral en el ámbito de las obras y demás hechos y actos que se verifiquen durante el desarrollo de las tareas de obra.

- LIBRO DE ÓRDENES DE SERVICIO: Instrumento de comunicación mediante el cual se dejarán asentados por escrito las Órdenes de Servicios impartidas por la Inspección de Obra.
- LIBRO DE NOTAS DE PEDIDO: Instrumento de comunicación del concesionario y/o el subcontratista autorizado donde quedarán asentados los pedidos de aprobación de las distintas etapas de la obra u otras observaciones que se desee efectuar, así como también pedidos de aclaración.
- PLIEGO: Pliego de Bases y Condiciones, Anexos, Formularios y demás documentación que lo integra.
- OFERTA: Denominada, indistintamente, “propuesta”. Es el conjunto de documentos que acreditan los requisitos y propuestas presentados por el oferente, la cual debe ser ajustada al presente Pliego y a toda la documentación que lo integra.
- OFERENTE: Es la persona humana o jurídica nacional y/o extranjera, como así también, las UT y todas las personas jurídicas que la integran, que formule/n una oferta, conforme la documentación licitatoria.
- ORDEN DE SERVICIO: Es la instrucción que la Inspección de Obra imparte al concesionario y/o subcontratista autorizado, relativas a la ejecución de los trabajos de obra, como toda comunicación que implique entrega de documentación, denegaciones, rechazos, etc. durante el transcurso de las obras.
- PROPUESTA INTEGRAL: Denominada, indistintamente, “plan integral”. Es

el proyecto presentado por el oferente para llevar a cabo en el área concesionada para su puesta en valor y que abarca la totalidad de las obras y/o intervenciones, usos, servicios y/o actividades, mantenimiento y conservación, servicios complementarios y demás recaudos establecidos en este Pliego.

- **PLAN DE GESTIÓN:** Es el régimen de gestión de los de servicios y prestaciones que debe presentar el adjudicatario, sobre la base de la Propuesta Integral (a excepción de la propuesta arquitectónica), que debe ser aprobado por la Municipalidad como uno de los requisitos previos para la suscripción del Contrato de Concesión.
- **PLAN DE TRABAJOS:** Es el conjunto sistemático de actividades que se lleva a cabo en un tiempo determinado para concretar las obras por un lado, y los servicios, prestaciones y demás obligaciones a cargo del concesionario, por otro.
- **PROYECTO EJECUTIVO:** Es el conjunto de elementos y/o instrumentos necesarios y suficientes que debe presentar el adjudicatario, sobre la base de la propuesta arquitectónica formulada como parte de la Propuesta Integral en su oferta, para la completa ejecución de las obras de acuerdo a las normas técnicas, así como el equipamiento, instalaciones y demás intervenciones a realizar en el área concesionada y que incluye -como mínimo- memoria descriptiva y constructiva, planos y documentación gráfica, técnicas, mediciones, cómputos y presupuestos y demás especificaciones técnicas, que debe ser aprobado por la Municipalidad como uno de los requisitos previos para la suscripción del Contrato de Concesión.
- **REPRESENTANTE / APODERADO:** La persona designada en legal forma por el oferente con amplias y expresas facultades para considerar y resolver las cuestiones relativas a la oferta y/o al contrato, obligando al oferente, adjudicatario o concesionario, según corresponda.
- **REPRESENTANTE TÉCNICO:** Arquitecto o Ingeniero Civil o Ingeniero en Construcciones propuesto en la oferta con obligación de permanencia en la

obra y quien supervisará los trabajos de obra a cargo del concesionario.

- SUBCONTRATISTA: Persona física o jurídica contratada por el concesionario para la ejecución de tareas especializadas -previa autorización del Municipio- sin perjuicio de la responsabilidad que corresponde y mantiene el concesionario.
- SUSTENTABILIDAD URBANA: Es la búsqueda de un desarrollo urbano sustentable y sostenible que no degrade el entorno y proporcione calidad de vida a los ciudadanos.
- TOMA DE TENENCIA: Acto jurídico mediante el cual el Concesionario se establece en el área concesionada.
- USUARIOS: Son las personas que disfrutan algún servicio o bien turístico o que los utilizan como destinatarios finales. Los usuarios de servicios turísticos tienen derecho a exigir que, en un lugar de fácil visibilidad se exhiban públicamente los distintivos acreditantes de la clasificación del establecimiento, cualquier otra variable de la actividad, etc.
- UT: Denominada, indistintamente, "UTE". Es la Unión Transitoria en los términos de los artículos 1463 a 1469 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Todo otro término empleado en la documentación y no mencionado en este artículo tiene el significado dado por el uso y la costumbre. Las denominaciones anteriores mantendrán su validez en singular, plural, mayúsculas y minúsculas, masculino y femenino o género que identifique, texto simple o resaltado. Toda referencia a artículos, apartados o anexos que no indiquen lo contrario corresponde a artículos, apartados o anexos del Pliego.

#### **ARTÍCULO 4: LEGISLACIÓN APLICABLE. JURISDICCIÓN**

Los oferentes, el adjudicatario y el concesionario deberán someterse a la legislación argentina y a la jurisdicción del fuero Contencioso Administrativo del Departamento Judicial de Mercedes, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción. La sola presentación de la oferta importa la aceptación al sometimiento de a la legislación y jurisdicción mencionada.

#### **ARTÍCULO 5: EFECTOS JURÍDICOS DEL LLAMADO**

La Municipalidad de Luján no queda obligada ni asume responsabilidad alguna por el llamado a licitación y podrá dejarlo sin efecto parcial o totalmente, en cualquier etapa de su tramitación con anterioridad al perfeccionamiento del Contrato, sin lugar a indemnización alguna en favor de los interesados.

#### **ARTÍCULO 6: PLAZOS**

Los plazos se contarán por días y horas hábiles administrativos de la Administración Pública Municipal, salvo expresa mención en contrario o habilitación formal.

A excepción de lo dispuesto en el párrafo anterior, los plazos se contarán conforme lo dispuesto en el artículo 6° del Código Civil y Comercial de la Nación.

#### **ARTÍCULO 7: ADQUISICIÓN DEL PLIEGO**

El Pliego de Bases y Condiciones estará disponible para su vista, sin cargo alguno, en la Municipalidad de Luján y podrá ser adquirido al precio fijado en las Cláusulas Particulares y determinado conforme lo previsto en las Ordenanzas Fiscal e Impositiva vigentes, en la Tesorería de la Municipalidad de Luján, en días y horas hábiles administrativos y hasta el plazo también determinado en las Cláusulas Particulares.

#### **ARTÍCULO 8: CONSTITUCIÓN DE DOMICILIOS. COMUNICACIONES. NOTIFICACIONES.**

Al momento de adquirir el Pliego, los interesados deberán informar su nombre o razón social, C.U.I.T. y su domicilio real y/o legal, y constituir domicilio electrónico (mediante casilla de correo electrónico) y domicilio especial en la ciudad de Luján, Provincia de Buenos Aires, siendo válidas las notificaciones que se cursen con motivo de la presente contratación en ambos domicilios constituidos en forma indistinta.

Si lo modificara antes de vencido el plazo de validez de su oferta, deberá

comunicar los cambios de domicilio en forma inmediata y fehaciente a la Municipalidad de Luján. El domicilio especial deberá constituirse en la misma jurisdicción.

Salvo que en el presente pliego se estipulen medios específicos para determinada etapa del procedimiento, todas las notificaciones generadas en virtud de esta contratación podrán realizarse válidamente por cualquiera de los siguientes medios en forma indistinta: a) por correo electrónico a la dirección de correo denunciada por el oferente, b) por cédula al domicilio especial constituido; c) por carta documento al domicilio especial constituido; d) personalmente la parte interesada o el representante legal en el expediente, bajo constancia.

#### **ARTÍCULO 9: CONSULTAS Y CIRCULARES**

Los interesados podrán realizar por escrito, mediante correo electrónico a la dirección institucional: [licitaciones@lujan.gov.ar](mailto:licitaciones@lujan.gov.ar) o por nota presentada ante la Dirección de Compras, consultas sobre los términos de la presente licitación, hasta cinco (5) días hábiles previos a la fecha de presentación de las ofertas. La respuesta a dichas consultas se realizará por correo electrónico o mediante nota a las direcciones informadas por quienes hubieran adquirido el Pliego de Bases y Condiciones.

La Municipalidad, en virtud de alguna consulta cuya respuesta entienda que corresponde comunicar en forma general, podrá emitir circulares sobre el pliego. Dichas circulares serán notificadas a los interesados que hayan adquirido el Pliego y hubieran constituido domicilio en la forma indicada en el presente.

La Municipalidad, si lo juzga necesario, podrá también formular aclaraciones de oficio mediante circulares hasta un (1) día hábil antes del fijado para la apertura, cumpliéndose el procedimiento del párrafo precedente.

Todas las circulares que se remitan pasarán a formar parte de la documentación licitatoria.

Asimismo, la Municipalidad podrá mediante la emisión del acto administrativo pertinente, prorrogar la fecha de apertura de ofertas hasta un (1) día hábil antes de la fecha prevista para la misma, debiendo notificar a quienes hayan adquirido el

Pliego y publicarse por los mismos medios que la convocatoria original.

En caso de prorrogarse la fecha fijada para la presentación de ofertas, la Municipalidad, de considerarlo necesario, podrá prorrogar el plazo para formular consultas.

#### **ARTÍCULO 10: DERECHO A LA INFORMACIÓN.**

A partir de la compra del Pliego de Bases y Condiciones, los interesados tendrán el derecho de:

- a) Realizar una visita técnica al área objeto de la futura Concesión, ello previa coordinación de la fecha con el responsable designado por el Departamento Ejecutivo.
- b) Consultar la documentación relativa a la explotación del área concesionada incluidas en el expediente.

#### **ARTÍCULO 11: VISITA AL ÁREA OBJETO DE LA CONCESIÓN**

La presentación de la oferta por la empresa interesada en la concesión importa el total, pleno y expreso conocimiento del total e íntegro del área concesionada y el entorno en el que la misma se halla emplazada.

El oferente, bajo su propia responsabilidad, deberá coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos, Obras e Infraestructura de la Municipalidad para visitar e inspeccionar en forma conjunta el área objeto de la concesión y sus alrededores y obtener por sí mismo toda la información que pueda ser necesaria para preparar la oferta y celebrar el contrato respectivo. Una vez realizada la visita mencionada, deberá presentarse ante dicha Secretaría para rubricar y retirar el acta o constancia respectiva. Se deberá firmar y presentar la Declaración Jurada que obra como Formulario J del Anexo 1.

Los gastos relacionados con dicha visita correrán por cuenta del oferente.

No se aceptará bajo ningún pretexto desconocimiento del área objeto de la concesión, su estado y características particulares, por lo que se considerará que la oferta incluye todas las obras, remodelaciones, reparaciones, trabajos, etc. necesarios de acuerdo con las reglas del arte, aunque éstos no se mencionen en

la documentación del presente Pliego y demás documentación que lo integra. Asimismo, deberán informarse respecto de la configuración y naturaleza del terreno y del subsuelo.

## **ARTÍCULO 12: CAPACIDAD LEGAL.**

Los oferentes deberán tener capacidad legal para obligarse y estar inscriptos en el Registro de Proveedores del Municipio de Luján o haber iniciado el trámite de inscripción, conforme lo establecen los artículos 140, 143 y concordantes de la Ley Orgánica de las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires.

Asimismo, deben cumplir con las condiciones formales y sustanciales del presente Pliego y contar con la capacidad legal, técnica y económica-financiera suficientes para ejecutar y cumplir con todas y cada una de las acciones y obligaciones asumidas en caso de resultar concesionaria.

Pueden ser oferentes las personas humanas y jurídicas legalmente constituidas y las UT reguladas por el Código Civil y Comercial, que reúnan los recaudos allí previstos como los establecidos en el presente Pliego.

El plazo de constitución de las sociedades comerciales no podrá ser inferior al plazo de duración del contrato, ni de sus prórrogas o ampliaciones. En caso de no existir plazo de duración del contrato social, se entenderá que el mismo se extiende, como mínimo, al previsto para la vigencia de la concesión.

Podrán concurrir como oferentes al presente llamado a Licitación las sociedades regularmente constituidas en el país y las sociedades extranjeras ya sea en forma individual o como UT o como UT en formación. Las mismas deberán tener plena capacidad legal para obligarse. Las sociedades extranjeras deberán, con anterioridad a la adjudicación, encontrarse inscriptas de acuerdo a las prescripciones de la Ley 19.550 vigente.

Las empresas oferentes sólo podrán participar en forma individual o como UT, no pudiendo hacer uso de ambas alternativas; así como tampoco podrán integrar más de una UT. De detectarse que no se ha acatado esta condición, se procederá al rechazo automático de todas las propuestas en que se encuentre incluida una misma empresa, con la consecuente pérdida de la garantía de mantenimiento de

la oferta en todas ellas.

Cuando la propuesta sea formulada por una UT, cada una de sus partes o integrantes deben hacerlo en forma conjunta y asumirán la responsabilidad solidaria e ilimitada, con expresa renuncia a los beneficios de excusión y división por las obligaciones derivadas de la Documentación Licitatoria respecto del resto de los integrantes, frente a la Municipalidad y a terceros.

Una vez presentada a la licitación, las UT no podrán modificar su integración hasta el cumplimiento total de las obligaciones emergentes de su presentación.

En caso de resultar adjudicataria una UT ésta no podrá modificar el número de sus integrantes, ni sustituirlos unos por otros o alterar sus porcentajes de participación o de cualquier otro modo cambiar la conformación presentada en la Oferta. Todo cambio en tal sentido, deberá ser requerido, justificado y expresamente autorizado en forma previa y por escrito por la Municipalidad, mediante acto administrativo debidamente fundado, bajo pena de rechazo de la Oferta y/o revocación y o anulación de la adjudicación y/o revocación y/o rescisión del Contrato de Concesión, según su caso.

La UT debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Tener por contrato una duración superior al tiempo del contrato y las posibles prórrogas, y que las actividades y los trabajos a ejecutar se encuentren comprendidos dentro de su giro comercial.
- b) Designar por instrumento público a un único representante, quien estará facultado para actuar en nombre de la UT, representando a cada uno de sus integrantes, quien podrá contratar en su nombre.
- c) Designar un Profesional Responsable.
- d) Acompañar copia autenticada del contrato social o estatuto de cada uno de ellos y de las constancias que acrediten el cumplimiento de las normas legales para operar en la República Argentina.

Indicar cuál de las empresas integrantes de la UT será considerada "Principal", a los efectos de la evaluación de ofertas.

Acompañar copia autenticada de las actas de Directorio o Gerencia, de cada una de las sociedades integrantes, mediante las cuales se aprueba la decisión de

conformar la UT.

Las empresas integrantes de la UT dejarán constancia de su participación societaria mediante instrumento público que integrarán a la Oferta.

Cada una de las empresas, mediante instrumento público, asumirá la responsabilidad solidaria e ilimitada por todas y cada una de las obligaciones que corresponda a la asociación en caso de resultar adjudicataria de la Licitación, renunciando a los beneficios de división y excusión durante todo el plazo de vigencia del Contrato, sin restricciones ni salvedades.

Para el caso de UT en formación, deberá presentarse un compromiso de conformación de UT por Acta Notarial que se hará efectivo en caso que resulten adjudicatarias, conteniendo los mismos requisitos arriba mencionados. El contrato suscrito mediante instrumento público de conformación de UT, deberá acreditarse previo a la suscripción del contrato por el cual se adjudique la contratación.

### **ARTÍCULO 13: CAPACIDAD ECONÓMICO FINANCIERA.**

Los oferentes individuales y cada miembro en caso de una UT, deberán presentar ejemplares de estados contables (Memoria, Situación Patrimonial, Cuadro de Resultados, Evolución del Patrimonio Neto, Cuadros Anexos, Formularios y Notas Respectivas) para cada uno de los últimos dos (2) ejercicios anuales y copia certificada por Escribano Público de acta de asamblea respectiva por la cual se aprobaron dichos estados o documentos equivalentes, los que deberán contar con dictamen sobre su razonabilidad emitido por un profesional en ciencias económicas, con firma certificada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.

Sin perjuicio de ello, para su evaluación deberá presentar una certificación emitida por Contador Público Nacional y certificada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas respecto al último Estado Contable anual cerrado a la fecha del acto de apertura de las ofertas que informen y/o acrediten los parámetros de medición que a continuación se establecen:

- 1) Liquidez (Activo Corriente/ Pasivo Corriente)

- 2) Endeudamiento (Total Pasivo/ Patrimonio Neto)
- 3) Solvencia (Total Activo/ Total Pasivo)
- 4) Demostración de tener posibilidades de acceso a recursos financieros tales como dinero en efectivo, líneas de crédito bancario, depósitos en entidades financieras, tenencia de bonos y acciones, tenencia de divisas, con los cuales cubrir el siguiente flujo de efectivo: PESOS VEINTE MILLONES (\$20.000.000,00)

Como evidencia de capital sólo podrá presentar las siguientes certificaciones: Certificación de los saldos en Caja (con firma del Contador Público certificada por el Consejo profesional) y /o Bancos (con certificación bancaria). Certificaciones bancarias de las líneas de crédito otorgadas y disponibles, emitidas con una antelación no mayor de quince (15) días de la apertura, emitida por entidad bancaria. Certificado de tenencia de títulos con valor de cotización actualizado a la fecha de presentación.

Para el caso de que el oferente sea una UT, el integrante principal deberá cumplir, al menos, con el cincuenta por ciento (50%) de ese monto y cada uno de los integrantes deberá cumplir, al menos, con el veinticinco por ciento (25%) de ese monto, hasta completar la diferencia entre lo cubierto por el integrante principal y el monto a demostrar según lo previsto para este requisito de calificación. La información deberá presentarse con la documentación de respaldo fehaciente y con una antigüedad no mayor a sesenta (60) días previos a la fecha de presentación de la oferta.

Para el caso de que el oferente sea una UT, cada integrante de la misma deberá cumplir con las exigencias de este artículo.

Volumen Anual de Producción en el Rubro Gastronomía:

El oferente individual deberá demostrar haber alcanzado en producción gastronómica, en doce meses consecutivos dentro de los últimos tres (3) años, contados desde el mes anterior a la fecha de apertura de las ofertas, una facturación por un valor igual o superior al monto de PESOS DOCE MILLONES

(\$12.000.000,00).

Los oferentes que tengan una antigüedad menor a tres (3) años deberán cumplir, en su período de actividad, con el requisito solicitado. En el supuesto de que el oferente acredite facturación en otras monedas, la conversión a pesos se realizará de acuerdo al tipo de cambio oficial al momento de la facturación. El cumplimiento de esta exigencia deberá ser acreditada, para el caso de oferentes nacionales, a través de una certificación emitida por un contador público independiente, -o funcionario o profesional con incumbencia y facultades similares- y para el caso de oferentes extranjeros de acuerdo a la legislación del país del oferente. En el caso de UT, el volumen anual de producción de cada empresa miembro podrá ser sumado para cumplir con el mínimo requerido, debiendo cada una de las socias cumplir con al menos el veinticinco por ciento (25%), y el integrante principal con el cincuenta por ciento (50%), de la facturación mínima exigida a un oferente individual.

En caso de no cumplir el oferente con cualquiera de los parámetros establecidos en este artículo, la oferta podrá ser desestimada.

#### **ARTÍCULO 14: CAPACIDAD TÉCNICA**

Los oferentes individuales y cada miembro en caso de una UT, deberán acreditar experiencia en el rubro gastronómico de similares características y magnitud de la presente. A los efectos de acreditar su experiencia, de acuerdo a los parámetros que a continuación se indican, los oferentes deberán adjuntar documentación completa e indubitable (originales o copias autenticadas) de la que surjan claramente el tipo de experiencia obtenida, las características técnicas sobresalientes, los plazos insumidos, los montos efectivamente facturados, sus fechas de comienzo y de terminación. La Municipalidad se reserva el derecho de solicitar al oferente el certificado de buen desempeño de obra de considerarlo necesario, durante la etapa de evaluación de ofertas. Asimismo, el oferente deberá completar el Formulario F adjunto al presente. En caso de incumplimiento del citado requisito, se podrá proceder a la desestimación de la oferta.

## **ARTÍCULO 15: PERSONAS INHABILITADAS PARA LA PRESENTACIÓN**

No podrán concurrir como oferentes:

- a) Los agentes y funcionarios del Municipio de Luján y las empresas en las cuales aquéllos tuvieren una participación suficiente para formar la voluntad social, hasta dos (2) años después del cese en sus funciones. y toda otra incompatibilidad vinculada con su función pública.
- b) Las personas jurídicas que hubieren sido penalizadas con pérdida de garantía de cumplimiento de contrato o multas o sanciones reiteradas por incumplimientos de sus obligaciones contractuales y/o de prestación de servicios, por órganos u organismos de la Administración Pública Municipal, Provincial, Nacional o de la Ciudad de Buenos Aires, dentro del término de los diez (10) años anteriores a la presentación de la oferta.
- c) Las personas que se encuentren sancionadas por suspensión o inhabilitación por órganos u organismos de la Administración Pública Municipal, Provincial, de la Ciudad de Buenos Aires o Nacional, dentro de los cinco (5) años anteriores a la fecha de presentación de la oferta.
- d) Las personas a las que dentro del término de los cinco (5) años anteriores a la fecha de presentación de la oferta, se le hubiera rescindido un contrato por su culpa, con cualquier órgano u organismo de la Administración Pública Municipal, Provincial, de la Ciudad de Buenos Aires o Nacional.
- e) Las personas que se encuentren inhabilitadas por condena judicial, conforme la información que obre en el Certificado de Antecedentes Penales emitido por el Registro Nacional de Reincidencia.
- f) Los condenados por delitos dolosos, por un lapso igual al doble de la condena.
- g) Las personas que se hallen quebradas o concursadas, mientras no obtengan su habilitación judicial.
- h) Las personas que sean evasoras o deudoras morosas tributarios o previsionales, o deudores morosos del Fisco por decisión judicial o administrativa firme.
- i) Las personas que se encontraren procesadas por delitos de lesa humanidad, delitos contra la propiedad o contra la Administración Pública Nacional,

Provincial, Municipal o de la Ciudad de Buenos Aires o contra la fe pública o por delitos comprendidos en la Convención Interamericana contra la Corrupción.

- j) Las personas separadas de la Administración Pública por exoneración.
- k) Las personas interdictas judicialmente o que sufran inhibición general de bienes.
- l) Las personas que tuvieran alguna restricción en su capacidad para contratar, según la legislación vigente.
- m) Los empleadores incluidos en el Registro Público de Empleadores con Sanciones Laborales (REPSAL) durante el tiempo que permanezcan en dicho registro.
- n) Toda persona que inhabilitada de acuerdo a regímenes especiales. Las demás personas que resulten incurso en las causales previstas que determinen impedimentos e inhabilidades en las normas aplicables a la Administración Pública Municipal.

Las inhabilidades contempladas en los incisos precedentes serán también de aplicación a aquellas empresas cuyos directores, síndicos o representantes legales, se encontraren comprendidos en dichas causales o se hubieren desempeñado como directores, gerentes, síndicos, socios mayoritarios o representantes legales en sociedades que se encuentren comprendidas en dichos supuestos.

- o) Los deudores alimentarios morosos.
- p) De igual modo, cuando en forma individual, o las sociedades que éstos integren, se encuentren suspendidas por decisión del Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas o hubieren sido objeto de rescisión por su culpa, de contratos administrativos.

La manifestación por parte de los oferentes de no hallarse incurso en ninguna de las causales previstas, deberá ser informada en carácter de declaración jurada, a excepción de aquellos casos en que se requiera –además- la presentación de alguna constancia específica.

## **ARTÍCULO 16: CANON**

Durante los primeros ciento ochenta (180) días, el concesionario contará con un Período de Gracia para las obras iniciales en toda el área concesionada. Durante ese período no deberá abonar canon bajo ningún concepto.

Una vez transcurrido ese plazo, deberá comenzar a abonar el CANON BASE, el cual corresponde a los primeros tres (3) años y medio de concesión (es decir, 1275 días corridos) una vez finalizado el período de gracia. El canon se pagará de forma mensual o anual en cada período según la oferta que hubiera presentado el adjudicatario. Cada período corresponde al año calendario de concesión.

Finalizado el período anterior (esto es, aquel en el cual el concesionario debe abonar el canon base), el concesionario comenzará a abonar el CANON REGULAR, el cual tendrá vigencia hasta la finalización de la concesión, y podrá subir actualizaciones teniendo en cuenta la variación de salarios de los empleados municipales que se fijen en las paritarias de cada año. El mismo se pagará de forma mensual, y en caso de optar por el pago anual del CANON REGULAR, el concesionario no abonará incremento alguno en ese período, al comienzo del siguiente período comenzará a abonar con el correspondiente incremento.

El oferente deberá ofertar el valor del CANON BASE, cada oferente podrá proponer el monto del CANON BASE que estime conveniente y la modalidad de pago del mismo en su Oferta Económica, el cual, en su oportunidad, deberá ser abonado en una sola cuota en Tesorería Municipal o mediante transferencia bancaria, acreditando la misma con la presentación de la constancia emitida por el Banco. El vencimiento mensual del mismo opera el último día hábil de cada mes, término perentorio e improrrogable. Para el primer año se aplicará la siguiente modalidad:

Cuando el período de gracia finalice dentro del primer semestre, el canon deberá calcularse de forma proporcional a los meses del año que faltan y podrá abonarse de manera mensual.

2) Cuando el período de gracia finalice en el segundo semestre, el canon deberá calcularse de manera proporcional y deberá abonarse en una única cuota.

Luego deberá establecer en su oferta el valor base del CANON REGULAR, cada

oferente podrá proponer el monto del CANON REGULAR que estime conveniente y la modalidad de pago del mismo en su Oferta Económica, el cual, en su oportunidad, deberá ser abonado en una sola cuota en Tesorería Municipal o mediante transferencia bancaria, acreditando la misma con la presentación de la constancia emitida por el Banco. El vencimiento mensual del mismo opera el último día hábil de cada mes, término perentorio e improrrogable.

Una vez definidos los valores de los CANON, el Departamento Ejecutivo establecerá una equivalencia en módulos municipales de acuerdo al valor del módulo previsto en la Ordenanza Fiscal vigente. Esta equivalencia en cantidad de módulos se mantendrá a lo largo de todo el periodo de concesión, utilizando los incrementos del valor del módulo como mecanismo de actualización de ambos CANON (base y regular).

En caso de falta de pago de canon en término, la mora se producirá automáticamente y sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna; sin perjuicio de las sanciones y/o penalidades que pudieran corresponder, la obligación incumplida devengará los intereses moratorios establecidos en la Ordenanza Fiscal vigente a la fecha del efectivo pago con más un interés punitivo del 10% del valor omitido de pagar por cada día de retraso en el pago. Sin perjuicio de ello, la mora imputable al concesionario en el pago del canon, lo hará pasible de las penalidades y/o sanciones previstas en el presente pliego.

#### **ARTÍCULO 17: EJERCICIO ANUAL**

A los efectos del encuadramiento a las normas que rigen la contratación, se establece como ejercicio anual de explotación, el período de 12 (doce) meses corridos comprendido entre el 1º de Enero y el 31 de diciembre del mismo año independientemente de la fecha de firma del contrato, no admitiéndose fraccionamiento de ningún tipo.

#### **ARTÍCULO 18: ACEPTACIÓN DEL PLIEGO Y DEL ESTADO DEL ÁREA OBJETO DE LA CONCESIÓN**

La presentación de la oferta implica el conocimiento y aceptación de todas las

disposiciones y condiciones previstas en el Pliego de Bases y Condiciones y toda la documentación que lo integran, así como el acabado conocimiento del área objeto de la concesión en sus diversos aspectos y la potestad de la Municipalidad concedente para dejar sin efecto el procedimiento licitatorio en cualquier estado de trámite anterior al perfeccionamiento del contrato.

Por consiguiente, presentada la propuesta, el oferente no podrá invocar posteriormente desconocimiento de la documentación aludida, ni de disposición, condición, obligación alguna, ni de normas aplicables, estado del área de concesión y todos los sectores que la integran, etc. ni error en el que podría haber incurrido al formular la oferta.

#### **ARTÍCULO 19: ALCANCE DE LA OFERTA**

El Municipio de Luján considerará completas a las ofertas que se formulen si en las mismas se contemplan la totalidad de requisitos previstos en la documentación licitatoria e incluya todos los aspectos que debe comprender la misma conforme lo previsto en el presente Pliego y en toda la documentación que lo integra, así como todos los elementos necesarios que permitan analizar y evaluar la oferta integral y las capacidades especificadas para llevar a cabo las acciones y obligaciones a cargo del contratista.

En consecuencia, los oferentes, con carácter previo a la formulación de sus ofertas, deberán realizar los estudios, evaluaciones, indagaciones, inspecciones y todas las operaciones que correspondan, a fin que sus propuestas no contengan errores u omisiones.

Todos los errores y/u omisiones que contengan las ofertas son de exclusiva responsabilidad de los oferentes y no podrán ser usados para gestionar y/o justificar solicitudes de reconocimientos o resarcimientos económicos adicionales de ninguna índole.

#### **ARTÍCULO 20: MANTENIMIENTO DE LA OFERTA**

Los oferentes se obligan a mantener sus ofertas por el término de noventa días (90) días corridos contados a partir del Acto de Apertura de los Sobres. El plazo de

mantenimiento de las ofertas se prorrogará automáticamente por períodos iguales en forma sucesiva, excepto que, antes del inicio de cada plazo, el oferente manifieste su voluntad de no renovar su oferta mediante nota presentada ante la Dirección de Compras de la Municipalidad, bajo constancia. No podrá retirarse válidamente una oferta dentro del período que se encuentre en curso.

Los oferentes deberán presentar la Declaración Jurada en la cual se comprometan a cumplir el plazo de mantenimiento de oferta.

Habiéndose firmado el Contrato y entregado a la concedente la Garantía de Cumplimiento de Contrato, la Garantía de Mantenimiento de la Oferta será reintegrada a todos los Oferentes en la forma estipulada en este Pliego. También será devuelta si se dejase sin efecto la Licitación o no se renovase la vigencia de la Oferta.

El plazo de mantenimiento de la oferta se extenderá para todos los oferentes hasta la notificación del acto administrativo por el cual se adjudique la contratación y para quien resultara adjudicatario, hasta la firma del Contrato de Concesión respectivo.

La pérdida de vigencia de la garantía de mantenimiento de la oferta y/o su falta de reposición dentro del plazo perentorio de cuarenta y ocho (48) horas, importará la desestimación automática de la oferta, y el análisis de su adjudicación a quien hubiera resultado segundo en orden de mérito.

El incumplimiento de la obligación de mantenimiento de la oferta o la negativa a suscribir el Contrato de Concesión o cualquier acto o requerimiento del oferente que implique similares resultados, aparejará la pérdida de la Garantía de Mantenimiento de la Oferta quedando además expedita de pleno derecho, la posibilidad para la Municipalidad de reclamar daños y perjuicios, salvo voluntad expresa de no renovar la oferta de acuerdo a lo establecido en el presente artículo.

#### **ARTÍCULO 21: CLASES DE GARANTÍAS**

Para afianzar el cumplimiento de todas sus obligaciones, los oferentes y el concesionario, según el caso, deberán constituir las siguientes garantías,

conforme a las formas y modalidades previstas en el presente Pliego:

**Garantía de mantenimiento de la oferta:** Será igual a pesos un millón \$1.000.000,00.

**Garantía de cumplimiento de contrato:** Será igual al diez por ciento (10%) del Canon Regular Anual ofertado para el primer año. La misma deberá ser ampliada a medida que el valor anual del Canon Regular se actualice.

Notificado el acto administrativo que dispone la adjudicación, el adjudicatario deberá, en el término de cinco (5) días hábiles, constituir y presentar a la Municipalidad de Luján la garantía de cumplimiento de contrato, como requisito previo a la firma del contrato respectivo. Esta garantía mantendrá su vigencia hasta la extinción total de las obligaciones contraídas y deberá ser actualizada anualmente conforme a la variación del precio del canon.

**Garantía de cumplimiento de las obras previstas en el Proyecto Ejecutivo aprobado por el Municipio:** será igual a pesos cinco millones \$5.000.000,00; para llevar adelante las obras, equipamiento, instalaciones y demás intervenciones propuestas. En el caso de haberse aprobado una propuesta a ejecutarse en etapas, el concesionario podrá optar por constituir dicha garantía por cada etapa de obra equivalente al diez por ciento (10%) del valor de cada una de ellas, de acuerdo con el Proyecto Ejecutivo aprobado.

## **ARTÍCULO 22: FORMA DE CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS**

Las garantías previstas en el Pliego podrán constituirse en alguna de las formas enumeradas en el presente artículo y deberán responder a lo especificado en leyes, reglamentos, ordenanzas y todas las normas vigentes que resulten aplicables a las garantías de contratación con el Estado.

Las garantías podrán constituirse mediante:

- a)** Cheque certificado, transferencia, giro librado contra una institución bancaria con sucursal en la ciudad de Luján o pago en efectivo en la Tesorería Municipal.
- b)** Seguro de caución.

Las pólizas deberán cumplir los siguientes requisitos: 1) serán emitidas a favor

de la Municipalidad de Luján; 2) en su texto identificarán la licitación de que se trata; 3) se sujetarán a las disposiciones en vigencia de la Superintendencia de Seguros de la Nación; 4) indicará el período de cobertura, el que no podrá ser inferior al término de mantenimiento de la oferta y sus eventuales prórrogas para el caso de la garantía de mantenimiento de la oferta, al término de la concesión y sus eventuales prórrogas en el caso de la garantía de cumplimiento de contrato y a la fecha de la Recepción Definitiva en el caso de la garantía de cumplimiento de las obras previstas en el Plan Ejecutivo aprobado; 5) en cada caso, se acompañará recibo de pago total emitido por la aseguradora, en el que conste que en caso de prórroga del período de mantenimiento de oferta o del contrato, la falta de pago de la prima pertinente no hará caer el seguro. Asimismo, debe constar en la póliza emitida que la Aseguradora se constituye en fiador, liso y llano y principal pagador, con renuncia del beneficio de exclusión y división de acuerdo a lo establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación.

**c) Fianza bancaria.**

Las fianzas bancarias deberán cumplir los siguientes requisitos: 1) serán emitidas a favor de la Municipalidad de Luján; 2) en su texto indicarán la Licitación de que se trata; 3) la institución bancaria se constituirá en fiadora lisa, llana y principal pagadora, con renuncia a los beneficios de división u excusión; 4) las firmas de los funcionarios actuantes estarán certificadas por el Banco Central de la República Argentina; 5) indicará el período de cobertura, el que no podrá ser inferior al término de mantenimiento de la oferta y sus eventuales prórrogas para el caso de la garantía de mantenimiento de la oferta, al término de la concesión y sus eventuales prórrogas en el caso de la garantía de cumplimiento de contrato y a la fecha de la Recepción Definitiva en el caso de la garantía de cumplimiento de las obras previstas en el Plan Ejecutivo aprobado; 6) será condición que el Banco fiador renuncie expresamente a oponer cualquier compensación por crédito que tuviere o pudiera llegar a tener contra la Municipalidad o contra el oferente.

Asimismo, deberán satisfacer los siguientes recaudos:

- c.I). Instituir a la Municipalidad de Luján como asegurado, sin reservas ni limitaciones y con expresa renuncia al beneficio de excusión.
- c.II) Cubrir o participar con otros garantes en forma solidaria hasta el importe total de la garantía que se exija y mantener su vigencia mientras no se extingan las obligaciones cuyo cumplimiento se cubre.
- c.III) Establecer que los actos, declaraciones, acciones u omisiones del oferente o adjudicatario que actúe como tomador de la póliza no afectarán en ningún caso los derechos del asegurado frente al asegurador.
- c.IV) Determinar que el asegurador responderá con los mismos alcances y en la misma medida que el tomador, cuando de acuerdo con la legislación vigente, el presente Pliego y el contrato respectivo corresponda afectar total o parcialmente a las garantías.
- c.V) Instituir que una vez firme la resolución dictada dentro del ámbito del Municipio que establezca la responsabilidad del oferente o adjudicatario por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, el asegurado tendrá derecho a exigir del asegurador el pago pertinente, luego de haber resultado infructuosa la intimación extrajudicial de pago hecha por aquél, no siendo necesaria ninguna interpelación ni acción previa contra sus bienes.
- c.VI) Estipular que el incumplimiento quedará configurado, reunidos los requisitos del punto anterior, al cumplirse el plazo que el Municipio establezca en la intimación de cumplimiento cursada al oferente o adjudicatario sin que éste haya satisfecho tal requerimiento y que el asegurador deberá abonar la suma correspondiente dentro de los treinta (30) días corridos de requerida.
- c.VII) Establecer que la prescripción de las acciones contra el asegurador se producirá cuando prescriban las acciones del Municipio contra el oferente o adjudicatario, de acuerdo con las disposiciones legales y contractuales aplicables.
- c.VIII) Establecer que para cualquier cuestión emergente del contrato las partes se someten a la jurisdicción y competencia del fuero Contencioso Administrativo del Departamento Judicial de Mercedes de la Provincia de Buenos Aires, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción.

c.X) La entidad aseguradora debe constituir en la póliza, domicilio legal en Luján.

c.XI) Las pólizas no podrán ser anuladas y/o modificadas sin previo conocimiento del Municipio, debiendo mantener su vigencia por un plazo mínimo de treinta (30) días hábiles a partir de la fehaciente notificación que el asegurado curse al Municipio en tal sentido.

En el supuesto del c.XI) y dentro del mismo plazo de treinta (30) días hábiles, el concesionario deberá constituir una nueva garantía en las mismas condiciones que en las fijadas en este artículo.

Cualquiera sea el instrumento que se utilice para la garantía, el mismo deberá referenciar el número de expediente municipal por el cual se tramita su forma de constitución.

### **ARTÍCULO 23: LEYENDAS DE LOS SEGUROS Y GARANTÍAS**

Todas las pólizas de fianzas y garantías que se presenten en el marco de la presente Licitación deberán contener las siguientes leyendas:

- “ESTA PÓLIZA RESPONDE ÍNTEGRAMENTE A LA NORMATIVA VIGENTE DE LA SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN Y A LAS NORMAS PROVINCIALES QUE RIGEN LA MATERIA”.
- “CUALQUIER TACHADURA O AGREGADO QUEDA NULA Y SIN NINGÚN VALOR”
- “EL ASEGURADOR RENUNCIA A EXIGIR LA INTIMACIÓN JUDICIAL DE PAGO AL TOMADOR, PREVIA A LA CONFIGURACIÓN DEL SINIESTRO”
- “ESTA PÓLIZA NO PODRÁ SER REEMPLAZADA, MODIFICADA, NI DEJADA SIN EFECTO SIN EL CONSENTIMIENTO ESCRITO DE LA MUNICIPALIDAD DE LUJÁN”.
- EL ASEGURADOR SE SOMETE A “LA JURISDICCIÓN DEL FUERO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL DEPARTAMENTO JUDICIAL MERCEDES, PROVINCIA DE BUENOS AIRES”.

Cuando en las Condiciones Generales de las Pólizas, se establezca la intimación previa a la configuración del siniestro, deberá anularse dicho artículo y hacer

renuncia expresa a la interpelación previa ya sea judicial o extrajudicial.

En todas aquellas Pólizas de Seguros, las firmas insertas en las mismas y la justificación del carácter invocado por el/los representante/s deberán ser certificadas por Escribano Público.

#### **ARTÍCULO 24: DEVOLUCIÓN DE LAS GARANTÍAS**

La devolución de las garantías constituidas en las formas previstas se efectuará mediante la emisión de cheque “no a la orden” y cruzado para depositar a nombre de quien se emitió el respectivo recibo de ingreso. La devolución de las garantías constituidas para la presente licitación se encuentra sometida a las siguientes estipulaciones según su caso:

- a)** De mantenimiento de la oferta:
  - a.1) Vencido el plazo de mantenimiento de ofertas y su respectiva prórroga.
  - a.2) Resuelta su no adjudicación o rechazo consentido.
  - a.2) Notificada la adjudicación y cumplido el depósito de Garantía de Cumplimiento de Contrato.
- b)** De cumplimiento de contrato: Será reintegrada a pedido de parte interesada, vencido el plazo de concesión y una vez recibida de plena conformidad el área objeto de la concesión, siempre que el concesionario no adeude cánones, multas por sanciones o no existan infracciones o incumplimientos pendientes de resolución y previa presentación de:
  - b.1) Constancia de pago de la totalidad del canon correspondiente.
  - b.2) Constancia de no adeudar suma alguna en concepto de multas por sanciones aplicadas.
  - b.3) Constancia del pago de todos los servicios públicos a cargo del concesionario (energía eléctrica, teléfono, etc.) y de todos los tributos o gravámenes municipales, provinciales o nacionales que correspondieran por el período de vigencia de la concesión.
  - b.4) Constancia extendida por la Municipalidad de Luján, certificando libre deuda del concesionario.
  - b.5) Constancia de recepción definitiva por parte de la Municipalidad de Luján

del área concesionada, bajo inventario y con detalle del estado en que se recibe.

- c) Garantía de cumplimiento de las obras previstas en el Proyecto Ejecutivo aprobado por el Municipio: Será reintegrada a pedido de parte interesada, vencido el plazo de concesión y una vez efectuada la Recepción Definitiva.

#### **ARTÍCULO 25: DOCUMENTACIÓN QUE DEBE INTEGRAR LA OFERTA**

La documentación que deberá integrar la oferta deberá presentarse en un único sobre y/o paquete cerrado, que indicará solamente la identificación de la licitación, fecha y hora de apertura de los sobres.

Toda la documentación deberá ser presentada en original y contar con un índice de las secciones que conforman la presentación, en idioma castellano, enumeradas, firmadas y selladas en cada una de sus hojas por el oferente y el profesional técnico responsable.

Los catálogos, folletos, copias de trabajos, como cualquier otro documento que el oferente presentase expresamente para esta licitación, que se encuentren redactados en idioma extranjero, deberán acompañarse con su correspondiente traducción efectuada por Traductor Público Nacional, cuya firma deberá estar legalizada por el Colegio Público de Traductores de la Provincia de Buenos Aires, y todo ello certificado por Escribano Público. Cuando correspondiese, podrán presentar los documentos apostillados. En caso de no presentarse los documentos en idioma extranjero con la traducción pertinente en la forma establecida, se tendrán como no presentados.

No se considerarán las propuestas que presenten enmiendas, entrelíneas, raspaduras, sobreimpresos, testados o errores o alguna otra deficiencia que haga a la esencia del contrato y que no hubieran sido debidamente salvadas.

El único sobre o paquete exterior, contendrá dos sobres en cuya cubierta se indicará claramente el nombre del oferente con las firmas correspondientes exigidas, la identificación de la presente licitación y el número de sobre.

**El Sobre N° 1 contendrá:**

- 1) Presentación como oferente – Formulario A
- 2) Constancia de inscripción del oferente en el Registro de Proveedores Municipales o constancia de haber iniciado el trámite de incorporación, conforme lo establecen los artículos 140, 143 y concordantes de la Ley Orgánica de las Municipalidades.
- 3) Garantía de mantenimiento de la oferta, conforme a las disposiciones de este Pliego.
- 4) Declaración jurada del domicilio real o legal, del domicilio constituido dentro del radio de la ciudad de Luján y del domicilio electrónico, ambos que se constituyen a los fines de la licitación y -en su caso- la contratación, con los alcances establecidos en este Pliego.
- 5) Declaración jurada de mantenimiento de la oferta por el plazo estipulado en este Pliego.
- 6) Declaración Jurada de visita al área concesionada. Formulario C
- 7) En caso de tratarse de una persona jurídica, copias certificadas por Escribano Público: a) del Contrato Social y/o Estatutos, b) de la nómina de autoridades vigentes y del acta de directorio y/o asamblea y/o reunión del órgano competente en la estructura societaria, en la que conste la elección y/o designación y asunción en los cargos de dichas autoridades y c) de las constancias de inscripción de dichos instrumentos en el Registro Público de Comercio correspondiente.

Las empresas extranjeras deberán presentar la documentación equivalente conforme la normativa vigente en cada país, en los términos indicados en el presente artículo.

Asimismo, deberán incorporarse datos de las personas físicas que suscriben la oferta, conforme lo previsto en el inciso siguiente.

- 8) En caso de tratarse el oferente de una persona física, deberá indicar sus datos identificatorios (nombre/s y apellido/s, tipo y número de documento y número de C.U.I.T.) y acompañar copia certificada del documento nacional de identidad (ambas caras).

- 9)** Cuando la persona oferente presente su propuesta por apoderado, deberá adjuntarse copia certificada del mandato otorgado ante Escribano Público en el que consten facultades suficientes para obligarla; conforme las disposiciones del estatuto de la sociedad respectiva cuando el oferente sea una persona jurídica.
- 10)** Balances económicos y financieros, estado patrimonial y demás documentación requerida en el presente pliego, ello de los dos (2) últimos ejercicios, debiendo los mismos estar certificados por Contador Público Nacional o la autoridad que corresponda, cuya firma deberá estar legalizada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas y copia legalizada del Acta de Asamblea de Accionistas o de Reunión de Socios aprobatoria de ambos balances. Se indicará, asimismo, la liquidez de su activo y la exigibilidad de su pasivo a la fecha de la licitación.
- Las sociedades extranjeras deberán presentar balances económicos y financieros, así como estado patrimonial de los dos (2) últimos ejercicios, en la forma indicada en el presente artículo.
- 11)** Certificado de inscripción y de cumplimiento Fiscal emitido por la Administración Federal de Ingresos Públicos y por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA) si así correspondiera.
- 12)** Documentación a fin de acreditar los antecedentes empresariales, aspectos técnicos (en caso de acompañarse en copia, deberán encontrarse certificadas por Escribano Público) y antecedentes económico-financieros requeridos y especificados para la presente licitación.
- 13)** Declaración jurada por la cual denuncien si, en su carácter de contratistas del Estado Nacional, Provincial o Municipal o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, fueron pasibles por parte del órgano u organismo contratante de apercibimientos y/o multas y/o sanciones y/o penalidades en el transcurso de la ejecución de un contrato; individualizando en su caso, el órgano u organismo contratante, objeto de la contratación, causa del incumplimiento e instancia procedimental o procesal en la que se encuentra y todo otro dato de interés que permita el mayor análisis de los antecedentes contractuales a la

Municipalidad.

- 14)** Nómina, descripción y documentación respaldatoria en copia certificada de contratos de concesión de uso y explotación de bienes estatales en los que el oferente hubiera sido concesionario, de ejecución de obras públicas por parte del oferente (en este caso, deberán acompañarse los certificados de recepción provisoria), de explotación de diversos rubros comerciales, en particular, el rubro gastronómico y todo otro antecedente que permita analizar y evaluar la capacidad técnica y empresarial del oferente; todo ello respecto de los últimos diez (10) años anteriores a la fecha de apertura de las ofertas.
- 15)** Declaración Jurada donde se informe los litigios pendientes que tiene el oferente, a los fines de evaluar su situación conforme lo aquí estipulado.
- 16)** Para el caso de ofertas presentadas por una UT, deberá incluirse copia debidamente autenticada por Escribano Público y Colegio de Escribanos del contrato o acuerdo solidario que los vincula transitoriamente; o bien el compromiso de conformación transitoria de empresas realizado por Acta Notarial. Asimismo, deberán cumplir individual y colectivamente lo estipulado en el presente Pliego.
- 17)** Un ejemplar completo del Pliego, la documentación que lo integra y de las circulares que se hubieran emitido, firmados en todas sus páginas por el oferente.
- 18)** Certificado de “Libre de deuda” del oferente otorgado por el “Registro de Deudores Alimentarios Morosos” o la presentación de la constancia de solicitud de dicho certificado, exigiendo su efectiva presentación al momento de la adjudicación.
- 19)** Pendrive conteniendo copia digital en formato PDF de la totalidad de la documentación (firmada y foliada), presentada por el oferente. El mismo deberá identificar los archivos de manera que se presentan ordenados conforme a la foliatura de los mismos en la documentación original.

**El Sobre N° 2 contendrá:**

- a) Planilla de cotización (Formulario Planilla de Cotización)
- b) La propuesta económica conteniendo el canon ofertado, conforme a las previsiones de este Pliego (Formulario Planilla de Cotización)
- c) Propuesta Integral de puesta en valor y uso y explotación del área concesionada, la cual deberá contemplar una propuesta arquitectónica, propuesta de protección histórico patrimonial, propuesta de servicios y/o actividades a desarrollarse en cada uno de los locales y/o espacios que integran el área concesionada, propuesta de mantenimiento de dicha área, propuesta de un plan de gestión ambiental y una propuesta de servicios complementarios que ofrezca llevar a cabo el oferente, todo ello conforme lo previsto al respecto en las Cláusulas Particulares y demás disposiciones de este Pliego.

**ARTÍCULO 26: ACTO DE APERTURA DE LAS OFERTAS**

Las ofertas podrán presentarse hasta el día y horario establecidos en las Cláusulas Particulares de este Pliego y en el acto administrativo pertinente o aquél que, eventualmente, disponga la prórroga de la fecha del acto de apertura de las ofertas, conforme lo previsto en el presente Pliego. Cumplido dicho término, no se recibirá oferta alguna, cualquiera fuera la causal de retraso invocada y aun cuando no hubiera comenzado la apertura de los sobres.

Asimismo, la Municipalidad podrá mediante la emisión del acto administrativo pertinente, prorrogar la fecha de apertura de ofertas hasta un (1) día hábil antes de la fecha prevista para la misma, debiendo notificar a quienes hayan adquirido el Pliego y publicarse por los mismos medios que la convocatoria original.

El acto de apertura de las ofertas se llevará a cabo en presencia de las autoridades correspondientes e interesados que concurran, labrándose el acta pertinente que deberá ser suscripta por los asistentes.

Si el día fijado para el acto fuere feriado o declarado asueto administrativo, éste tendrá lugar el primer día hábil siguiente, a la misma hora.

Todos los oferentes tendrán derecho a hacer las observaciones que sean

precedentes, pura y exclusivamente con respecto al acto de apertura.

### **ARTÍCULO 27: COMISIÓN EVALUADORA**

La Comisión Evaluadora será conformada por el Departamento Ejecutivo y de acuerdo a lo dispuesto en la Ordenanza N° 8.060. Los miembros que formen parte de la misma, podrán solicitar la asistencia de profesionales y/o especialistas para que emitan opinión ya sea de carácter técnico, legal o contable.

Dicha Comisión tiene como funciones realizar el análisis y evaluación de todas las ofertas y de todos los requisitos que las mismas deben cumplir, formular observaciones y promover la subsanación de omisiones o errores en las ofertas sobre aspectos que resulten susceptibles de ella; solicitar a los oferentes las explicaciones, aclaraciones, ampliaciones, correcciones y documentación que estime necesarias a los oferentes, de acuerdo a lo previsto en este Pliego; analizar las eventuales observaciones o impugnaciones realizadas por los oferentes; emitir el dictamen correspondiente a la evaluación de las ofertas y propiciar, en su caso, la adjudicación pertinente de la contratación o aquello que corresponda en esa instancia.

Las funciones indicadas lo son a título enunciativo y no excluyen otras funciones no indicadas, pero que se entienden implícitas en ellas en razón de la especialidad en la materia.

### **ARTÍCULO 28: EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS**

Luego del acto de apertura de las ofertas, se remitirán las actuaciones a la Comisión Evaluadora, la cual procederá al análisis de las propuestas, así como las eventuales impugnaciones.

La Comisión examinará las ofertas y podrá solicitar a los oferentes las aclaraciones, explicaciones, ampliaciones de la información suministrada o cualquier otra que sea necesaria para el mejor examen y evaluación de las ofertas, así como la documentación que estime necesarias.

Dichas solicitudes serán realizadas por escrito y notificadas al oferente que corresponda. Los oferentes deberán dar cumplimiento a los requerimientos dentro

del plazo de tres (3) días hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación, y si no se cumpliera en término con el requerimiento, se declarará inadmisibles su oferta.

Igualmente, siempre que no se trate de deficiencias u omisiones sustanciales y, por consiguiente, no subsanables, la Comisión podrá intimar al oferente a subsanar aquellos aspectos que se consideren pertinentes, de acuerdo a lo establecido en el presente Pliego.

Vencido dicho plazo sin que el oferente cumpla cualquiera de los requerimientos formulados, el Municipio de Luján podrá desestimar su oferta y disponer la pérdida de la garantía de mantenimiento de la oferta.

La contratante se reserva el derecho de efectuar las verificaciones que fuesen necesarias a efectos de comprobar la veracidad de la información suministrada en la propuesta. De establecerse la falsedad de dicha información, se desestimarán la propuesta y se dispondrá la pérdida automática de la garantía de mantenimiento de oferta.

El personal que determine el contratante, podrá visitar las oficinas, depósitos, comercios, equipos, obras realizadas etc., que los oferentes declaren en su propuesta a efectos de comprobar en el lugar, su capacidad para la ejecución del contrato.

La Comisión analizará la capacidad del oferente para participar en tal carácter, en los distintos aspectos previstos en este Pliego, cumpliendo con la solvencia patrimonial adecuada y suficiente según lo exigido en las Cláusulas Generales.

1) Sobre N° 1: La Comisión Evaluadora examinará la documentación correspondiente para comprobar, conforme las facultades estipuladas, si se encuentran cumplidos los requisitos previstos en el presente Pliego, tales como 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, la capacidad técnica, patrimonial y económica- financiera del oferente sobre la base de los documentos que constituyen su presentación, e información adicional que

releve la Comisión. Del análisis del Sobre N° 1 se determinarán qué oferentes son aptos para el análisis del Sobre N° 2, motivo por el cual, del análisis del Sobre 1 no se derivará ningún tipo de orden de prelación ni preferencia.

- 2) Sobre N° 2: Se evaluará la Propuesta Integral, teniendo en consideración los antecedentes, los diferentes aspectos que la misma debe contemplar, conforme lo previsto en el presente Pliego, así como la oferta económica, consistente en el canon ofertado.

En cualquier momento del examen y evaluación de las ofertas, la Comisión Evaluadora podrá solicitar la asistencia de profesionales y/o especialistas para que emitan informe u opinión ya sea de carácter técnico sobre los distintos aspectos que debe contemplar la propuesta, legal o contable.

Luego del análisis y evaluación que le incumbe sobre las ofertas presentadas, la Comisión Evaluadora emitirá su dictamen en el cual indicará orden de mérito alcanzado por cada una de ellas, en forma decreciente, estableciendo un orden de prelación conforme a la sumatoria de puntos que arroje el análisis de los distintos aspectos y la asignación de puntaje por cada uno, así como el análisis y recomendación respecto de las eventuales impugnaciones.

Las ofertas que no reúnan los requisitos exigidos para su validez, no serán calificadas por la Comisión, dejando establecido expresamente dicha circunstancia en el Acta respectiva.

#### **ARTÍCULO 29: EVALUACIÓN DE ANTECEDENTES.**

Para la evaluación de antecedentes, la Comisión Evaluadora primero verificará que la documentación entregada por cada oferente se encuentre en regla conforme a lo establecido en el presente Pliego y luego se verificará la Solvencia Económica de cada Firma.

Se evaluarán los siguientes índices de Solvencia Económica teniendo en cuenta el último ejercicio cerrado a la fecha de presentación de la oferta:

- a) Relación corriente (Activo corriente / Pasivo corriente): Se evaluará el último ejercicio anual.
- b) Endeudamiento Total (Pasivo Total / Activo Total): Se evaluará el último

ejercicio anual.

c) Solvencia (Total Activo/ Total Pasivo). Se evaluará el último ejercicio anual.

Luego de la evaluación de la Solvencia Económica, la Comisión Evaluadora analizará la experiencia y los antecedentes presentados por cada oferente para realizar un análisis integral.

### **ARTÍCULO 30: EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA INTEGRAL Y DE LA OFERTA ECONÓMICA**

La Comisión Evaluadora analizará la experiencia y los antecedentes presentados por cada oferente y su propuesta técnica, calificándola con un puntaje cuyo valor máximo alcanza los cien (100) puntos.

Dicho puntaje se obtendrá como resultado de emplear la metodología de evaluación descrita a continuación.

La Propuesta Integral contará con un puntaje total (Pt) de 100 puntos, que se calculará de la siguiente forma:

$$Pt = Pa + Ppe$$

Pt = Puntaje de la evaluación de la Propuesta Técnica (Máx. 100 puntos) = 30.a. + 30.b.

Pa (30.a.) = Puntaje por experiencia y antecedentes de la Firma oferente/ UT (Máx. 65 puntos)

Ppe (30.b.) = Puntaje por proyecto ejecutivo (Max. 35 puntos)

Las propuestas que no alcancen un total de setenta (80) puntos de puntuación, serán desestimadas en esta instancia.

#### **30.a. EXPERIENCIA: PC Máximo 30 puntos**

**Máximo 30 puntos**

**Mínimo 15 puntos.**

Se evaluarán según el siguiente criterio:

10 o más años ininterrumpidos en el rubro gastronómico con trabajos

equivalentes al objeto de la presente licitación: 30 puntos.

Para una cantidad de trabajos menor a 10 años se considerará de manera proporcional entre 0 y 30 puntos.

Se descalificará al oferente que no cuente con al menos 2 años de trabajos equivalentes en este ítem.

### **30.b. PROYECTO EJECUTIVO**

**Máximo 70 puntos**

**Mínimo: 40 puntos**

Se considera para la puntuación los siguientes ítems del proyecto ejecutivo presentado que se detallan a continuación:

Propuesta Cultural y Turística: máximo 15 puntos.

Propuesta Arquitectónica: máximo 20 puntos.

Protección Histórica y Ambiental: máximo 15 puntos.

Propuesta Gastronómica: máximo 20 puntos.

Para la Propuesta Cultural y Turística se evaluará el nivel de conocimiento local, nacional e internacional de la marca o de la firma que representa. Siendo el puntaje máximo para las firmas con reconocimiento internacional y proporcionalmente el resto.

Para la Propuesta Arquitectónica se evaluará el proyecto de obra con menor intervención en la estructura y el patrimonio cultural.

Para la Protección Histórica y Ambiental se evaluará el impacto en las áreas comunes, en los espacios abiertos, y todo lo relacionado con los incisos d) y e) de las disposiciones del artículo 1° de las condiciones particulares del presente pliego.

En cuanto a la Propuesta Gastronómica, se evaluarán las alternativas de menús accesibles y propuestas jóvenes, siendo la propuesta con más de 5 menús la que obtendrá la puntuación máxima.

### **ARTÍCULO 31: VISTA DE OFERTAS**

No se divulgará ni podrán tomar conocimiento los oferentes ni ninguna persona que no esté oficialmente involucrada con el proceso de la licitación, de información relacionada con las ofertas, el examen, aclaración, evaluación, comparación de las mismas, ni la recomendación de adjudicación del contrato durante el proceso de evaluación de las ofertas. Cualquier intento por parte de un oferente para influenciar a la Contratante en el análisis y/o evaluación de las ofertas y/o su dictamen al respecto, causará el rechazo de su oferta. No obstante, si durante el plazo transcurrido entre el acto de apertura y la fecha de adjudicación del contrato, un oferente desea comunicarse con la Contratante sobre cualquier asunto relacionado con el procedimiento de la licitación, deberá hacerlo por escrito.

### **ARTÍCULO 32: CAUSALES DE DESESTIMACIÓN DE LAS OFERTAS**

La omisión o deficiencia de cualquiera de los requisitos exigidos en el presente Pliego que resulten sustanciales y, por ende, no subsanables y que impidan la comparación de la propuesta en condiciones de igualdad con el resto de ellas, será causal de desestimación de la oferta.

En particular y sin perjuicio de otras causales que la Contratante evalúe no subsanable, serán desestimadas las ofertas:

- a) Que carecieran de la garantía de mantenimiento de la oferta o que la misma fuera insuficiente.
- b) Que no cumplan con los requisitos previstos en el artículo 25 de las presentes Cláusulas Generales, a excepción de aquellas aclaraciones, ampliaciones o documentaciones de carácter no esencial y que resulten susceptibles de subsanación, de acuerdo a lo indicado en el primer párrafo de este artículo.
- c) Cuando el oferente, o alguna de las sociedades integrantes de una UT oferente, hubiera sido sancionado por el Municipio y se encontrara suspendido, inhabilitado o excluido del Registro de Proveedores de la Municipalidad de Luján.
- d) Que presenten interlineaciones, raspaduras, tachaduras o enmiendas en sus partes esenciales, sin que éstas estuvieran debidamente salvadas con la del

oferente al pie de la página correspondiente.

- e) Que se aparten de las cláusulas del Pliego o fijen condiciones al Municipio.
- f) Que la oferta económica mereciera la calificación de vil o no sería.
- g) Cuando se comprobará que un mismo oferente se halla interesado en dos o más ofertas y/o acuerdo tácito entre dos o más oferentes.
- h) Cuando se comprobará que el oferente o alguna de las sociedades integrantes de una UT oferente, se encuentra incurso en alguno de los supuestos previstos en el artículo 15 de las presentes Cláusulas Generales.
- i) Cuando se comprobará la falta de veracidad de la información y/o documentación requerida, ya sea con carácter de declaración jurada y/o documentación aportada.
- j) Cuando se acreditará que la suma total de los importes de todos los litigios judiciales pendientes en los cuales el oferente es demandado represente más del treinta por ciento (30%) del patrimonio neto del mismo, siempre que se cumplan alguna de las dos circunstancias a continuación descriptas:
  - j.1) Exista una sentencia judicial favorable respecto de la pretensión o demanda (aunque aquella no esté firme), y
  - j.2) Cuando se demandare en virtud de un título que traiga aparejada ejecución.

Aun cuando se dieran las dos circunstancias antes descriptas, no corresponderá la desestimación de la oferta cuando el oferente hubiese previsto el monto del pleito, incorporando el mismo al pasivo del último estado contable presentado.

Los juicios en los que la empresa sea demandante no serán considerados. Para el caso de una UT, esta condición se aplicará a cada uno de sus integrantes y el incumplimiento de uno de sus integrantes podrá dar lugar a que la oferta sea rechazada.

### **ARTÍCULO 33: RECHAZO**

En cualquier estado, sumadas a las causales específicas contempladas en el presente Pliego, serán causales determinantes de rechazo sin más trámite de la

oferta en cualquier estado del presente llamado o de la rescisión de pleno derecho del contrato, sin perjuicio de otras acciones que legalmente correspondan, dar u ofrecer dinero o cualquier otra dádiva a fin de que:

- a) Funcionarios o empleados públicos con competencia referida a este llamado o contrato hagan o dejen de hacer algo relativo a sus funciones.
- b) Funcionarios o empleados públicos municipales hagan valer la influencia de su cargo ante otro funcionario o empleado público con la competencia descrita, a fin de que estos hagan o dejen de hacer algo relativo a sus funciones.
- c) Cualquier persona haga valer su relación o influencia sobre un funcionario o empleado público con la competencia descrita, a fin de que estos hagan o dejen de hacer algo relativo a sus funciones.

Serán considerados sujetos activos de estas conductas quienes hayan cometido tales actos en interés de la Contratista directa o indirectamente, ya sea como representantes, administradores, socios, mandatarios, gerentes, factores, empleados, contratados, gestores de negocios, síndicos, o cualquier otra persona física o jurídica.

Las consecuencias de estas conductas ilícitas se producirán aun cuando se hubieran consumado en grado de tentativa.

#### **ARTÍCULO 34: VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN**

De comprobarse la falta de veracidad de la información proporcionada por el oferente para participar en la licitación y/o el adjudicatario para ser concesionario, ya sea con carácter de declaración jurada y/o documentación aportada, acarreará para el oferente y/o adjudicatario una penalidad equivalente al importe constituido en concepto de garantía de mantenimiento de oferta o de cumplimiento de contrato y cumplimiento del Plan Ejecutivo, según corresponda, sin perjuicio de proceder –según el caso- al rechazo de la oferta o a la rescisión de contrato en los términos del presente Pliego y/o de la normativa vigente.

#### **ARTÍCULO 35: PREADJUDICACIÓN**

Luego del análisis y evaluación que le compete conforme lo estipulado en los

artículos anteriores, la Comisión Evaluadora emitirá el Dictamen de Pre adjudicación y recomendará la adjudicación de la oferta preseleccionada que haya alcanzado el mayor puntaje final. Dicho puntaje final, que alcanzará un valor máximo de cien (100) puntos, se calculará para cada oferta, utilizando la fórmula polinómica que luce a continuación, en la que intervienen el puntaje técnico asignado y la valoración de la propuesta económica.

Para determinar el Puntaje Final (Pf) de cada Proponente, se aplicará la fórmula siguiente:

$$Pf = (0,60 * pt) + (0,40 * A/B * 100)$$

Dónde: Pf = Puntaje final.

Pt = Puntaje de la evaluación de la Propuesta Integral

A = Monto de la Propuesta de Canon Económico más alta del renglón que se analiza

B = Monto de la Propuesta de Canon Económico del Oferente que se considera.

La evaluación se realizará obteniendo los Puntajes Finales de todos los oferentes, resultando preadjudicatario la oferta que obtenga el mayor puntaje.

Se establecerá un orden de mérito comenzando con la oferta que haya obtenido el mayor puntaje final, continuando con la siguiente, en un orden decreciente en el valor del puntaje final de cada una de ellas.

De presentarse el caso de igualdad en el puntaje final (igualdad que se fija con dos decimales), el orden de mérito se establecerá dando prioridad al oferente que tenga un mayor monto en Ventas Netas (Bienes y Servicios) del Estado de Resultados, según el último balance anual vigente.

El Dictamen de Preadjudicación será notificado a todos los oferentes.

### **ARTÍCULO 36: ADJUDICACIÓN**

Emitido el dictamen final de la Comisión Evaluadora y cumplido el procedimiento estipulado en este pliego, el Departamento Ejecutivo dictará el acto administrativo que resuelva el procedimiento licitatorio, el cual será notificado a todos los oferentes.

La adjudicación recaerá sobre la propuesta que resulte más conveniente, teniendo

en cuenta los antecedentes del oferente, Propuesta Integral y la oferta económica conforme los parámetros estipulados en el presente Pliego.

La Municipalidad podrá rechazar todas las propuestas, dejar sin efecto la licitación o aceptar propuestas alternativas dentro de las pautas y requisitos previstos en este Pliego, sin que ello dé derecho a reclamo alguno.

Los oferentes extranjeros que no reúnan los requisitos legales para operar en la República Argentina como empresas locales, deberán cumplirlos como condición previa a la adjudicación.

Tal lo establecido en este Pliego, la Municipalidad adjudicará el contrato al oferente cuya oferta la contratante haya determinado que cumple íntegramente con los requisitos previstos en él y que resulte la más conveniente según lo estatuido por los artículos precedentes.

El acto administrativo que resuelva el proceso licitatorio será notificado a todos los oferentes.

Si el adjudicatario no estuviere en condiciones de firmar el contrato en el plazo fijado, el Municipio podrá proceder a la revocación de la adjudicación y adjudicar la contratación al/los oferente/s que le sigue/n en el orden de conveniencia de las ofertas, o bien, efectuar un nuevo llamado, según decisión de la Municipalidad, sin que ello genere derecho de ningún tipo al adjudicatario.

Si antes de resolverse la adjudicación y dentro del plazo de mantenimiento de la oferta, ésta fuera retirada parcial o totalmente, o si debiendo suscribirse el contrato, el proveedor no se presentará a suscribirla, la Municipalidad de Luján podrá sancionar con la suspensión en el Registro de Proveedores, por un período de entre seis (6) y doce (12) meses, sin perjuicio de las demás sanciones que correspondan según lo regulado en el presente.

### **ARTÍCULO 37: OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO PREVIO A LA FIRMA DEL CONTRATO**

El adjudicatario tendrá un plazo de quince (15) días desde la notificación del acto administrativo que dispuso la adjudicación para constituir y acreditar ante el Municipio la garantía de cumplimiento de contrato y la garantía de cumplimiento de

las obras previstas en el Proyecto Ejecutivo aprobado, de acuerdo a lo previsto en estas Cláusulas Generales, así como también, presentar el certificado fiscal para contratar vigente y la inscripción al Registro Público de Comercio o Registro Dirección de Personas Jurídicas u organismo que ejerza esa función, el Proyecto Ejecutivo, el Plan de Trabajo y el Plan de Gestión.

### **ARTÍCULO 38: PROYECTO EJECUTIVO, PLAN DE TRABAJO Y PLAN DE GESTIÓN**

Tal lo establecido en el artículo anterior, dentro de los quince (15) días de la fecha de notificación del acto administrativo que dispuso la adjudicación, el adjudicatario deberá presentar el Proyecto Ejecutivo, Plan de Trabajo y el Proyecto de Gestión ante la Municipalidad para su análisis y posterior aprobación y/u observación.

En caso de rechazo u observación de alguno de los instrumentos presentados, a través de las áreas con incumbencia, se le comunicará tal circunstancia al adjudicatario para que, en el plazo de diez (10) días de notificada, modifique y/o subsane las observaciones realizadas, las cuales deberán ser analizadas y resueltas por las Municipalidad.

Si el Municipio rechazara y/u observara nuevamente las modificaciones propuestas, podrá emplazar al adjudicatario por el término de cinco (5) días para que subsane los aspectos observados o dejar sin efecto la adjudicación sin que ello genere derecho a reclamo alguno por el adjudicatario, pudiendo en este último supuesto adjudicar la contratación al siguiente oferente calificado, según el orden de mérito efectuado por la Comisión Evaluadora o realizar un nuevo llamado a licitación.

### **ARTÍCULO 39: OFERTA ÚNICA**

En el caso de que se hubiera registrado la presentación de una sola oferta y ésta fuera considerada válida por la Comisión actuante, ello no significará obstáculo alguno para que la adjudicación se lleve a cabo en relación con ella, siempre y cuando dicha oferta reúna, a juicio exclusivo de la Municipalidad de Luján, la condición de evidente conveniencia.

#### **ARTÍCULO 40: FIRMA DEL CONTRATO. PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO**

Dentro de los tres (3) días de aprobados el Proyecto Ejecutivo, el Plan de Trabajo y el Plan de Gestión, cumplidos los recaudos previstos en el artículo 37 de estas Cláusulas Generales, la Municipalidad citará al adjudicatario para la firma del Contrato respectivo.

El Contrato, en TRES (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, será suscripto por el adjudicatario y por el Intendente Municipal, dentro del plazo establecido en el presente.

Toda la documentación que integre el Contrato, deberá ser firmada por las partes en el acto de suscripción. Una vez firmado el Contrato, la Municipalidad entregará a la Contratista un ejemplar del mismo y de la documentación contractual pertinente.

La contratación quedará perfeccionada con la firma del Contrato de Concesión respectivo y a partir de esa fecha comenzará a regir el plazo de la concesión.

Los gastos de sellado de Contrato, si los hubiere, como así también cualquier otro gasto que sea necesario para la constitución del mismo, serán satisfechos por el adjudicatario.

Asimismo, a solicitud del adjudicatario, el Contrato podrá ser pasado a Escritura Pública, siendo en tal caso a su cargo los gastos totales que ello demande.

#### **ARTÍCULO 41: EFECTOS DE NO CONCURRIR A LA FIRMA DEL CONTRATO**

Si el adjudicatario no concurriese en el plazo fijado para firmar el Contrato o se negare a hacerlo, la Municipalidad podrá disponer la pérdida, a su favor, de la garantía de mantenimiento de la oferta y dejar sin efecto la adjudicación, suspendiéndolo del Registro de Proveedores por el término que determine el Municipio, y pudiendo en tal supuesto, adjudicar la obra al proponente que le siguiere en orden de conveniencia o llamar a nueva Licitación, sin que ninguna de estas decisiones de derecho a reclamo alguno.

#### **ARTÍCULO 42: DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO**

Se considerarán como parte del Contrato, además de los demás documentos indicados el presente Pliego, los siguientes elementos:

- a) La oferta presentada por el adjudicatario.
- b) El Decreto que disponga la adjudicación.
- c) Los Decretos y otros actos administrativos que se dicten como consecuencia del contrato de concesión.
- d) El Proyecto Ejecutivo, el Plan de Trabajo y el Plan de Gestión presentado por el adjudicatario y aprobado por el Municipio.
- e) Las órdenes de servicio que imparta la Inspección.
- f) Los contratos por representación técnica y por seguridad visados por los colegios profesionales respectivos.

#### **ARTÍCULO 43: ENTREGA DE TENENCIA DEL ÁREA CONCESIONADA**

Dentro de los tres (3) días de la firma del Contrato, el Municipio entregará formalmente al concesionario la tenencia conforme las disposiciones del presente Pliego y toda la documentación que lo integra, de lo cual se labrará el Acta de Entrega, como constancia.

#### **ARTÍCULO 44: TRANSFERENCIA DEL CONTRATO O CESIÓN TOTAL O PARCIAL**

Firmado el Contrato, la concesionario no podrá transferirlo ni cederlo, en todo o en parte, a otra persona o entidad, ni asociarse para su cumplimiento, sin autorización y aprobación expresa de la Municipalidad de Luján.

#### **ARTÍCULO 45: IMPUGNACIONES**

Los oferentes podrán impugnar los actos administrativos del Departamento Ejecutivo referentes al presente proceso licitatorio mediante la presentación de los recursos previstos en la Ordenanza General N° 267/80 de la Provincia de Buenos Aires.

Se establece como requisito formal para la presentación de las impugnaciones, la

constitución de depósito de caución por un valor del uno por ciento (1%) del Presupuesto Oficial de la presente Licitación, depositado en efectivo en Tesorería Municipal. Será reintegrado al recurrente, solamente en el caso que la impugnación prospere. En caso de no prosperar la misma, el valor percibido ingresará en forma definitiva al erario municipal.

Las impugnaciones deducidas no tendrán efecto suspensivo, a menos que el Departamento Ejecutivo así lo disponga.

#### **ARTÍCULO 46: JURISDICCIÓN**

El área objeto de la concesión se halla emplazada en el Partido de Luján y es otorgada por la Municipalidad de Luján, por lo cual, la presentación de la oferta implica la aceptación de la jurisdicción del fuero Contencioso Administrativo del Departamento Judicial de Mercedes y la renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción.

## **CLÁUSULAS PARTICULARES**

### **ARTÍCULO 1: DELIMITACIÓN DEL ÁREA CONCESIONADA**

El área concesionada, se encuentra ubicada en el Distrito turístico, y comprende la zonificación del área comprendida por los inmuebles con nomenclatura catastral: Circunscripción: I, Sección: D, Fracción: II – Parcela: 1, sector terraplén Río Luján y Circunscripción: I, Sección: D, Fracción: I, Parcela: 3 (parte), sector terraplén Río Luján, cuyas partidas inmobiliarias son N° 29308 y N° 27101, respectivamente, delimitada en el croquis que se adjunta como Anexo IF-2022-00176557-MUNILUJAN-CLIR, y que forma parte de la presente, como AC- ET (Área Complementaria- Equipamiento Turístico), según Código de Ordenamiento Urbano (Ordenanza N° 6771/19).-

En el área se encuentran espacios de uso propio o especial o espacios de uso público o común, los cuales se encuentran delimitados entre el puente Maristas y Puente Mitre.

En función de la proximidad del área concesionada al Río Luján y las obras que actualmente se encuentra llevando a cabo el Comité de Cuenca del Río Luján, así como todas aquellas que deban realizarse a su respecto, tanto por ese Comité como por parte del Estado Municipal, Provincial o Nacional, el concesionario asume la obligación de permitir el acceso y autorizar tales obras y/o intervenciones, en particular, aquellas que pudieran interferir en el área objeto de la concesión, en tanto ellas no obstaculicen severamente el uso y las actividades que en ella se desarrollen, situación que deberá ser -en su caso- oportunamente informada a la Municipalidad, la cual deberá expedirse al respecto.

### **ARTÍCULO 2: PLAZO DE CONCESIÓN**

El plazo de la Concesión será de 20 (veinte) años contados desde la suscripción del Contrato respectivo. Dicho plazo podrá ser prorrogado por la Municipalidad, a su exclusivo criterio, por un período adicional de 2 (dos) años, siempre y cuando el Concesionario no registre antecedentes de incumplimiento de las disposiciones que rigen la concesión.

El concesionario podrá requerir la prórroga del contrato de concesión por igual o menor período al del plazo original, siempre que éste no registre antecedentes de incumplimiento de las normas que rigen la concesión. A tal fin, deberá solicitar la prórroga con un plazo mínimo de dieciocho (18) meses de antelación al vencimiento de la concesión y deberá ser autorizada por el Honorable Concejo Deliberante, por el plazo requerido o un plazo menor.

De no disponerse de oficio ni solicitar el concesionario la prórroga del contrato de acuerdo a lo dispuesto anteriormente, conforme lo previsto en la Ordenanza N° 8.060, el Departamento Ejecutivo deberá activar los mecanismos comprendidos en la normativa vigente a los efectos de iniciar un nuevo proceso licitatorio.

### **ARTÍCULO 3: PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS PREVISTAS EN EL PROYECTO EJECUTIVO APROBADO**

El plazo de ejecución de las obras a cargo del concesionario es de ciento ochenta (180) días corridos desde la firma del Acta de Entrega del área objeto de la concesión, cuya fecha prevista de firma es, salvo causa fundada de prórroga, dentro de los tres (3) días hábiles de la firma del Contrato con el adjudicatario.

Si por cualquier circunstancia se demoraran los trabajos, la Contratista arbitrará los medios para recuperar tiempos y cumplir todos los plazos contractuales, según lo establecido en la normativa vigente.

Si por causas debidamente justificadas el concesionario no pudiera realizar las obras previstas en el Proyecto Ejecutivo aprobado en el plazo dispuesto, deberá informarlo fehacientemente a la Municipalidad, la cual, a través del órgano competente, deberá analizar y evaluar la situación y, de estimarlo procedente, conceder un plazo de prórroga, teniendo en consideración el número de días que efectivamente la ejecución de las obras se demoró.

### **ARTÍCULO 4: ADQUISICIÓN DEL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES**

El Pliego de Bases y condiciones podrá ser adquirido hasta 5 (cinco) días hábiles antes del acto de apertura de ofertas en la Tesorería de la Municipalidad sita en San Martín N° 550, PB de la ciudad de Luján, de lunes a viernes de 07:15 a 13:15

horas, abonando en efectivo o mediante transferencia a la cuenta de la Municipalidad cuyo CBU es 0140034201716905073898, la suma de pesos doscientos cincuenta mil (\$250.000,00). Dicho comprobante deberá ser incorporado al Expediente Municipal N° EX-2022-00151966- -MUNILUJAN-SCT. El presente Pliego y toda la documentación que lo integra será entregada por la Municipalidad al adquirente en forma digital (cd y/o pendrive y/o enviado al domicilio electrónico constituido).

#### **ARTÍCULO 5: PROPUESTA INTEGRAL PARA EL ÁREA CONCESIONADA**

De acuerdo a lo previsto en las Cláusulas Generales, los oferentes deberán presentar como parte de su oferta, una Propuesta Integral de puesta en valor y uso y explotación del área concesionada, en la cual especifiquen las obras, servicios, actividades, etc. que propongan desarrollar en el área, todo ello ajustado a las estipulaciones previstas en este Pliego y toda la documentación que lo integra.

En ese sentido, deberán presentarse todas las especificaciones y los documentos que permitan evaluar la las obras de construcción y/o remodelación y/o readecuación y/o reparación y/o todas aquellas que resulten necesarias respecto de los locales comerciales existentes y de los demás espacios municipales que integran el área concesionada, así como el mantenimiento en general de toda el área; el uso y explotación que pretenda darse, conforme lo previsto en el presente Pliego y en la documentación que lo integra; los servicios complementarios y todos aquellos aspectos que coadyuven a la puesta en valor del área objeto de la concesión en el aspecto patrimonial, turístico, económico, etc., así como también, en su entorno paisajístico.

La Propuesta Integral deberá abarcar, como mínimo, el tratamiento y proyecto sobre los diversos aspectos establecidos en los artículos siguientes de estas Cláusulas Particulares, encontrarse debidamente fundada, detallada y, en su caso, acompañarse la documentación pertinente que respalde la misma.

La Propuesta Integral presentada en su oferta por el oferente conjuntamente con la oferta económica determinarán sus obligaciones y compromisos en ese sentido

en caso de resultar adjudicatario, sin que -posteriormente- pueda invocar desconocimiento y/o error y/o cualquier otra causa que le resulte atribuible como causal de incumplimiento de los mismos; ello, además de las obligaciones previstas en este Pliego y las adecuaciones y/o modificaciones que la Municipalidad concedente pudiera disponer en orden a las finalidades y objetivos perseguidos y de acuerdo a las facultades que posee en ese carácter en el marco de la contratación.

### **5.1.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA**

La Propuesta Integral deberá contener una propuesta de obras en la que se deberá desagregar claramente las obras y/o instalaciones y/o equipamiento y toda otra que resulte necesaria para la puesta en valor del área concesionada, que se proponga ejecutar en los espacios de uso común por un lado y en espacios de uso propio por otro, acompañando anteproyectos, plan de inversiones, plan de trabajo, cómputos y presupuestos, documentación gráfica y toda otra que permita el mejor análisis y evaluación de la propuesta. Dicha propuesta deberá tener en consideración, entre otras, las normas vigentes en materia urbanística, las restricciones legales existentes respecto al tipo de obras y/o instalaciones y/o intervenciones en los espacios de dominio público, el Distrito en el que se halla emplazada el área concesionada, sus características, su relación con el entorno, etc. así como la protección histórico patrimonial que se prevé a continuación.

Asimismo, deberá precisarse si las obras serán realizadas total o parcialmente por sí o por terceros a los cuales el concesionario deba subcontratar a tal fin, lo cual no implicará, en caso de resultar adjudicatario, la autorización para ello, la cual -de corresponder- deberá ser solicitada oportunamente a la Municipalidad, conforme lo previsto en este Pliego.

### **5.2.- PROPUESTA DE PROTECCIÓN HISTÓRICO PATRIMONIAL**

La Propuesta Integral deberá contemplar una propuesta sobre la protección histórico patrimonial del área concesionada, esto es, que las obras y demás intervenciones que se pretendan realizar respeten acabadamente la preservación

edilicia existente en estricta protección del patrimonio histórico, cultural y turístico, de tal forma que su espíritu y tipología esencial, así como las características urbanas, arquitectónicas y estéticas del área no se vean afectados por dichas obras y/o intervenciones que deben realizarse para la puesta en valor del sector. Igualmente, las mismas deberán ajustarse, no sólo a las normas vigentes que regulan la zonificación, los usos, la construcción, entre otros, sino también a aquella en materia de protección histórica que le resulte aplicable al área concesionada.

A tal fin, los oferentes deberán analizar, explicar y fundar adecuadamente respecto de los distintos aspectos de la Propuesta Integral, la forma, el modo, los medios - entre otros- en que se concretará la protección aludida.

### **5.3.- SERVICIOS Y ACTIVIDADES**

La Propuesta Integral que formulen los oferentes deberá contener una propuesta sobre los servicios y/o actividades que pretendan desarrollar en cada uno de los locales y/o espacios que integran el área concesionada y la fundamentación de cada uno de ellas, teniendo en consideración los aspectos mencionados anteriormente, como también, que se busca generar en el área un polo gastronómico comercial, que contemple el patrimonio gastronómico tradicional y su puesta en valor turístico, así como aquellas en el marco del concepto conocido como “Gastronomía Joven”, “Gastronomía Familiar”, “Productos Regionales”, y todo concepto que los oferentes, en su propuesta vinculen con las necesidades del mercado en la zona, y generar actividades comerciales, culturales y turísticas en virtud del especial sector donde se halla emplazada el área concesionada, como asimismo, otros rubros que propongan los oferentes en virtud de su conocimiento y experiencia en la materia, sin perjuicio de aquellas modificaciones de actividades que pudieran suceder con los años en función de las necesidades culturales y/o sociales y/o turísticas.

Se consideran como actividades principales, aunque no exclusivas, para desarrollar en el área concesionada según el objeto de la presente, los SERVICIOS DE ALOJAMIENTO Y SERVICIO DE COMIDA-EXPENDIO DE

COMIDAS Y BEBIDAS- SERVICIO DE EXPENDIOS EN BARES INCLUYE BARES, CONFITERÍAS, PUBS Y CERVECERÍAS según Nomenclador de Actividades Económicas de AFIP y lo previsto en el artículo 1°, Categoría B: Locales gastronómicos con espectáculo en vivo.

Para las demás consideraciones, será motivo de análisis las propuestas que incluyan: menú de minutas para fines de semana, menú ejecutivo semanal, inclusión de producción local de bebidas alcohólicas o alimentos hasta un treinta por ciento (30%), propuestas que puedan vincularse con los servicios turísticos de la ciudad, etc.

En ese orden, deberá detallarse la actividad y/o servicio que se proponga desarrollar, descripción y fundamentación del sistema y características de las prestaciones de servicios contendrán el detalle del lugar en que se emplazará cada actividad o servicio, personal a afectar, equipamiento, instalaciones, etc.

#### **5.4.- PROPUESTA DE MANTENIMIENTO Y CUIDADO DEL ÁREA CONCESIONADA**

En la Propuesta Integral, además de aquellos aspectos que la oferta debe contemplar sobre la puesta en valor del área concesionada en general, deberá incluirse una propuesta respecto al mantenimiento, conservación y cuidado en perfecto estado y óptimas condiciones toda el área concesionada, individualizando aquellas que correspondan a los espacios de uso especial y aquellas respecto de los espacios de uso público.

La propuesta en este aspecto, deberá incluir, cómo mínimo y sólo a título enunciativo: tareas específicas de reparación, mejoramiento, mantenimiento y cuidado; iluminación; orden, higiene y limpieza; parquización; vigilancia; señalética y toda otra que resulte necesaria para el mejor, más eficiente y comfortable uso de los diferentes sectores con servicios de calidad. Deberá indicarse, en ese sentido, la forma, el modo, los medios, los plazos y demás especificaciones referidas a como se llevarán a cabo esas tareas, en particular, respecto de los servicios complementarios obligatorios.

Asimismo, como mínimo, la propuesta incluir:

- a) Señalización de circulación y carteles indicativos de lugares específicos del área concesionada.
- b) Señalización con carteles indicadores en la totalidad de las áreas internas del área concesionada.
- c) Limpieza integral del área concesionada de acuerdo con el siguiente diagrama:
  - c.1) Diariamente:
    - c.1.a) Barrido, lavado de los pisos en lugares de libre circulación peatonal todas las veces que resulte necesario durante las horas que se encuentren en servicio los diversos espacios del área concesionada.
    - c.1.b) Recolección de residuos de los locales comerciales, oficiales, baños, oficinas y entrega de los mismos en la forma que disponga la Municipalidad, conforme a las normas vigentes.
    - c.1.c) Revisión de los papeleros y ceniceros y retiro de los residuos, colillas de cigarrillos y cenizas cuando resulte necesario. El concesionario proveerá las bolsas de polietileno para los papeleros o espacio que lo suplante.
    - c.1.d) Barrido de veredas circundantes, retiro de goma de mascar y otros elementos adheridos al piso.
  - c.2) Semanalmente:

Tareas de mantenimiento, cuidado y parquización de los espacios verdes.
  - c.3) Quincenalmente:
    - c.3.a) Limpieza de carteles de señalización.
    - c.3.b) Limpieza de techos y bocas de desagües y aleros de plataformas.
- d) La conservación y mantenimiento de la totalidad de los baños que se encuentran en el área concesionada en perfecto estado de limpieza, uso y funcionamiento, garantizando el suministro de agua fría y caliente en los mismos, debiendo tenerlos habilitados y en tales condiciones en forma permanente.

## **5.5.- PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL**

La Propuesta Integral deberá incluir también un Plan de Gestión Ambiental en el cual se detalle el tratamiento de efluentes cloacales, efluentes de cocinas y baños, y tratamiento de residuos sólidos urbanos.

Dicho Plan deberá adecuarse a lo establecido en toda la normativa vigente sobre prácticas ambientales. Asimismo, se deberán observar todos los procedimientos de rigor que aseguren el correcto tratamiento de residuos (jabones, grasas, humos, alcoholes, plantas purificadoras, etc.) detallando personal con capacitación afectado, períodos de inspección y renovación de elementos componentes, gestiones ante organismos, etc.

Todos estos servicios serán prestados durante todo el período de vigencia de la concesión.

#### **5.6.- PROPUESTA DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS**

La Propuesta Integral deberá contemplar una propuesta sobre servicios complementarios que el oferente propicie optimizar el uso del área en general y los espacios de uso público en particular, y mejorar la calidad de prestaciones -en diversos aspectos- que se brinden a los usuarios.

En ese sentido, entre los servicios complementarios, será obligatorio los servicios complementarios que se propongan deberán ser tenidos en cuenta también, al formular la propuesta arquitectónica en todo aquello que corresponda.

Entre los servicios complementarios, el oferente deberá incluir obligatoriamente en su propuesta, la instalación de equipamiento urbano, tales como bebederos u otro sistema de provisión de agua potable que defina la Municipalidad, cestos de residuos, bancos y otros equipamientos necesarios para el más óptimo uso del sector y todo ello de manera suficiente y adecuada en atención a la cantidad de visitantes que frecuentan el área objeto de la concesión; la ejecución de las medidas y/o acciones tendientes a garantizar la prestación de servicios bancarios (cajero automático), primeros auxilios, información al cliente, implementación de un libro de Reclamos y/o Quejas y Sugerencias a disposición del usuario, seguridad y vigilancia, bases para carga de celulares, luces de emergencia, entre otros.

Asimismo, en función de la eventual fluctuación del número de personas que visiten el área y teniendo en consideración el plazo de la concesión, la Municipalidad podrá solicitar en el futuro la ampliación y/o modificación de esos servicios o prestaciones o la incorporación de otros nuevos a cargo del concesionario.

## **ARTÍCULO 6: PROYECTO EJECUTIVO, PLAN DE TRABAJO, Y PLAN DE GESTIÓN**

El adjudicatario, en el plazo y forma previstos en las Cláusulas Generales, deberá presentar el Proyecto Ejecutivo, el Plan de Trabajo y el Plan de Gestión, los cuales deberán ser aprobados por la Municipalidad como requisitos previos a la firma del Contrato de Concesión.

**6.1.-** El Proyecto Ejecutivo deberá ajustarse a la oferta formulada y contener:

- Topografía
- Plano de terracerías, o topográfico.
- Estructura
- Planos de cimentación.
- Planos de desplante de muros, o replanteo de muros.
- Planos de pórticos, con vigas y pilares.
- Planos de losas de entepiso y azoteas, o de forjados.
- Instalaciones
- Plano de saneamiento enterrado.
- Planos de instalaciones: eléctricas, hidráulicas, sanitarias, contra incendios, mecánicas, especiales, voz y datos, etcétera.
- Cerramiento y compartimentación
- Planos definiendo los elementos de cerramiento y compartimentación: muros, tabiques, puertas, ventanas, rejas, cubierta, etcétera.
- Acabados
- Planos de acabados: pavimentos, pinturas, escayolas, aislamientos acústicos y térmicos, impermeabilizaciones, etcétera.

- Urbanización
- Planos de los elementos que conforman las zonas exteriores: aceras, ajardinamiento, vallado, instalaciones, etcétera.
- Detalles constructivos
- Planos de detalles constructivos (por oficios).
- Memoria descriptiva y constructiva con
- Normativa de aplicación.
- Fichas de cumplimiento de normativa.
- Justificación de las soluciones adoptadas
- Programación de la obra.
- Memoria de cálculo estructural.
- Catálogo de conceptos o Pliegos de condiciones.
- Presupuesto
- Cuantificación de obra o Presupuesto (con mediciones detalladas y precios unitarios). Orientación con respecto a elementos que afectan el lugar como la luz, soleamiento, las vistas que se pueden admirar, así como las condiciones para el suministro eléctrico y de agua y drenaje, durante y después de la construcción.

La lista es enunciativa y no taxativa y quedará a evaluación del Inspector de obra la necesidad de realizar otros planos complementarios a la documentación.

Los planos deben confeccionarse en escala apropiada respondiendo a las normas IRAM y realizados en software tipo AUTOCAD 2007 o superior y/o compatible. Deben incluir la totalidad de los detalles necesarios para definir por completo la obra con descripción de los materiales a utilizar, así como referencia al resto de la documentación.

Se presentarán original, 3 (tres) copias impresas y un soporte magnético de cada documento en cada revisión emitida.

Además, presentará planos en original y tres (3) copias de cada una de las instalaciones de servicios públicos que se modifiquen o nuevas, debiendo estar avaladas por las reparticiones correspondientes. Deberá presentar planos y

memoria del cálculo de la infraestructura y superestructura por quintuplicado y deberán ajustarse al reglamento correspondiente de la Autoridad de Aplicación.

Los planos conforme a obra se harán sobre papel transparente o blanco, debiéndose entregar tres originales y el correspondiente soporte magnético de los archivos de cada plano realizado en AUTOCAD.

El Proyecto Ejecutivo deberá prever las interferencias con instalaciones de servicios públicos, teniendo especial cuidado en la ubicación de las nuevas estructuras e instalaciones subterráneas, con el fin de salvar, en la medida de lo posible la reubicación de costosas interferencias.

**6.2.-** El Plan de Gestión, en tanto, deberá contemplar las propuestas formuladas en la Propuesta Integral al presentarse la oferta y, en cuanto resulte factible, mayores especificaciones sobre los servicios y/o prestaciones y/o actividades allí previstas.

#### **ARTÍCULO 7: REALIZACIÓN DE LAS OBRAS PREVISTAS EN EL PROYECTO EJECUTIVO Y EN EL PLAN DE TRABAJO**

Luego de suscripto el Contrato de Concesión y efectuada la toma de tenencia por parte del concesionario mediante el Acta de Entrega, éste deberá dar comienzo a los trabajos conforme lo previsto en el Proyecto Ejecutivo y en el Plan de Trabajo aprobados por la Municipalidad, el cual deberá ejecutarse y finalizar dentro del plazo previsto en las Cláusulas Generales y/o en el plazo máximo fijado en el Contrato aludido.

En caso de incumplimiento de cualquier aspecto del Proyecto Ejecutivo o del Plan de Trabajo que no se encuentren debidamente justificadas ante y por el Municipio, será sancionado conforme las disposiciones de las presentes Cláusulas Particulares.

#### **ARTÍCULO 8: INICIO DE OBRAS**

Luego de la toma de tenencia del área concesionada, el concesionario podrá iniciar los trabajos preparatorios en la misma correspondientes a limpieza,

mensura, nivelación y/o movimiento de tierra, cercos de obra, protecciones, obrador, realización de muestras y ensayos, replanteos y provisión de electricidad de obra y fuerza motriz y cualquier otro trabajo preparatorio que, previo al comienzo del Plan de Trabajos para la concreción de las obras previstas Proyecto Ejecutivo autorice el Municipio.

#### **ARTÍCULO 9: MODIFICACIÓN DEL PLAN DE TRABAJO**

En caso de proponer el concesionario la modificación de plazos, cantidad de obra o cualquier otro motivo que altere el Plan de Trabajos, deberá presentar la solicitud correspondiente ante el Municipio con las adecuaciones del caso, acompañada de la documentación que respalde el pedido. El mismo será evaluado y, de corresponder, autorizado por la Municipalidad. En caso de rechazo deberá respetarse y ejecutarse el Plan de Tareas original.

#### **ARTÍCULO 10: OBRAS O INSTALACIONES INCORPORADAS AL PROYECTO EJECUTIVO**

La ejecución por parte del concesionario de obras nuevas y/o agregadas al Proyecto Ejecutivo aprobado -y que no surjan como necesidad de adecuación de dicho proyecto a las circunstancias emergentes de la obra- que superen en monto y metros cuadrados a las comprometidas y autorizadas, serán por cuenta y cargo del propio concesionario y no generarán derecho alguno a resarcimiento ni repetición de ninguna especie por parte del Municipio.

En igual sentido, no se computarán dichas inversiones y superficies en la determinación de las obras ejecutadas comprometidas a los efectos de determinar la finalización de etapa u obra, ni serán computadas como válidas para Recepción Provisoria ni Recepción Definitiva correspondientes. Asimismo, tampoco podrán ser invocadas como motivo para compensar obligaciones de ninguna otra naturaleza, salvo autorización expresa del Municipio.

#### **ARTÍCULO 11: RESPONSABILIDAD Y OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES**

El concesionario será exclusiva y totalmente responsable de la correcta ejecución y mantenimiento de las obras, instalaciones, etc. Para la realización de las obras nuevas, ampliaciones y/o refacciones en el área concesionada, el concesionario deberá contar con previa autorización de la Municipalidad.

El concesionario asumirá la responsabilidad, civil y/o de cualquier índole, exclusiva de los daños y perjuicios que pudiera ocasionar a personas o cosas la ejecución de las obras y demás actividades a su cargo.

#### **ARTÍCULO 12: OBLIGATORIEDAD DE EJECUCIÓN DE OBRA**

El concesionario es el único y exclusivo responsable de la ejecución de las obras en tiempo y forma, no pudiendo ceder ni transferir ni subcontratar, parcial o totalmente, a terceros, salvo autorización expresa de la Municipalidad.

La detección de dicho incumplimiento hará pasible al concesionario de la aplicación de las sanciones previstas en estas Cláusulas Particulares.

Asimismo, de verificarse obras no autorizadas, el contratista no podrá desconocer su responsabilidad ni alegar ni transferir responsabilidades a terceros, sean estos de la Secretaría de Servicios Públicos, Obras e Infraestructura, el representante técnico, los subcontratistas, cesionarios parciales o cualquier otra persona afectada directa o indirectamente a la concesión a su cargo.

#### **ARTÍCULO 13: NORMAS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

Toda obra se ejecutará en las condiciones que fuere presentada la respectiva documentación técnica, de acuerdo con las normas vigentes, pudiendo incluso, la Inspección de Obra designada por el Municipio, ordenar la demolición o desmontaje de todo lo que tuviera vicios de materiales o ejecución, quedando el costo de reconstrucción o reparo a cargo del concesionario.

#### **ARTÍCULO 14: DOCUMENTACIÓN EN OBRA**

El concesionario conservará en el área concesionada una copia de los documentos del contrato, a efectos de facilitar el debido control de trabajos de inspección de obra. A la referida documentación deberán agregarse los

complementos que correspondan. No se permitirá la ejecución de ningún trabajo que no cuente con documentación aprobada por el órgano técnico competente del Municipio

#### **ARTÍCULO 15: SOLUCIÓN DE DIVERGENCIAS**

Cualquier divergencia que ocurriese en relación con el Proyecto Ejecutivo y/o el Plan de Trabajo, será resuelta por la Municipalidad concedente.

En ningún caso el concesionario podrá suspender unilateralmente los trabajos, sea total o parcialmente, a raíz del trámite originado por la divergencia que pudiera producirse.

#### **ARTÍCULO 16: EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

El concesionario, a través de su director de obra, es responsable de la correcta ejecución de los trabajos que conlleva el Proyecto Ejecutivo y previstos en el Plan de Trabajo, y responderá por daños, defectos o errores que pudieran producirse durante su realización y conservación hasta la Recepción Definitiva y por su mantenimiento y conservación en perfecto estado hasta la conclusión del contrato. Cualquier error o deficiencia en el proyecto deberá ser resuelto por la dirección de obra del concesionario y comunicado al Municipio por escrito antes de iniciar los trabajos para su aprobación, a la cual quedan supeditados los trabajos. La falta de denuncia de deficiencias y errores podrá ocasionar su demolición y la orden de la reconstrucción en forma correcta.

En cuanto a la ejecución de las obras previstas en el Proyecto Ejecutivo aprobado, además de los demás recaudos establecidos en el Pliego y la documentación que lo integra y el Contrato y la documentación que lo integra, deberán observarse las siguientes indicaciones:

- 1) El concesionario y/o, en su caso, el subcontratista, durante la ejecución de las obras comprometidas, deberá asegurar la libre circulación y uso de los espacios de uso común a los visitantes en general, debiendo adoptar las medidas necesarias para garantizar la seguridad de personas y bienes, conforme lo establecido por la documentación licitatoria, las cuales serán

comunicadas oportunamente a la Inspección de Obra para su aprobación, o bien, formule observaciones sobre ellas. Dicha presentación o comunicación a la Inspección no libera al concesionario de la responsabilidad por eventuales daños y perjuicios que pudiera ocasionar la ejecución de las obras según la legislación vigente.

2) Luces de peligro y señalamiento

Deberán señalizarse y colocarse luces de peligro, las cuales alcanzarán tanto a las obras y/o instalaciones conexas (cualquiera sea su ubicación en las obras), así como también a complementos, equipos y/o maquinarias transitoriamente depositados en las inmediaciones de la obra.

3) En la zona de construcción, el concesionario y/o, en su caso, el subcontratista, deberá impedir que el público pueda transitar por zonas que presenten cortes, obstáculos peligrosos o etapas constructivas no terminadas, que puedan ser motivo de accidentes. Para ello, proveerá pasarelas provistas de barandas y/o techados que mantendrá en perfectas condiciones durante su uso, resultando bajo su exclusiva responsabilidad mantener las condiciones de seguridad y habitabilidad requeridas en el presente pliego, durante todo el plazo de ejecución de la/s obra/s.

4) Equipos a utilizar por el concesionario y/o, en su caso, el subcontratista

La conformidad que otorgue la Municipalidad respecto al personal, equipo y/o maquinarias que proponga el concesionario y/o, en su caso, el subcontratista, no implica responsabilidad alguna por parte del Municipio en el caso de que dicho personal, equipo y/o maquinarias deban ser aumentados, modificados o cambiados, total o parcialmente, antes o durante los trabajos para cumplir con el Plan de Trabajos previsto y aprobado. Cualquier modificación que resulte necesario efectuar en tales rubros para satisfacer los requerimientos del Plan de Trabajos será a exclusivo costo del concesionario y/o el subcontratista.

5) Retiro de materiales, máquinas e implementos de trabajo

El concesionario y/o, en su caso, el subcontratista, no podrán retirar materiales, máquinas e implementos de trabajo que hubieran ingresado a la obra o hubieran sido elaborados en la misma, sin una autorización expresa de

la Inspección, cualquiera fuera el destino de esos elementos o materiales. Queda establecido que todos los equipos y materiales que ingresen a la obra estarán afectados exclusivamente a las necesidades de la misma.

6) Conexiones, desconexiones y traslados

Los trabajos incluyen las desconexiones, conexiones y rehabilitación de cualquier instalación provisoria o definitiva, las que deberán ser gestionadas por el concesionario y/o, en su caso, el subcontratista, con la debida anticipación y corriendo por cuenta del mismo, los gastos, trámites, derechos, etc., que éstos eventos demanden.

7) Si los trabajos a realizar implicarán tareas de apertura y cierre de calzadas en la vía pública, el concesionario y/o, en su caso, el subcontratista deberá solicitar la autorización respectiva al Municipio a través de la Inspección de Obra.

Asimismo, en la ejecución de las obras, no podrá ocuparse mayor superficie que la asignada, ni podrán obstruirse en cualquier forma los caminos de acceso destinados al tránsito público, incluido el pasaje de entrada que conduce a los espacios de uso propio.

**ARTÍCULO 17: INSPECCIÓN Y CONTROL DE LAS OBRAS. ÓRDENES DE SERVICIO**

La Municipalidad, a través del área con competencia y conforme las facultades que le asisten como concedente, realizará durante el período de ejecución de las obras y la vigencia del contrato de concesión la inspección y constatación de las mismas.

En ese sentido, las comunicaciones y las órdenes de servicio en el marco de la contratación serán emitidas por la Inspección de Obra y deberán registrarse en el “Libro de Órdenes y Servicios” (el cual debe ser otorgado por la Contratista al momento de toma de tenencia del área concedida).

En todos los casos en que deba originarse comunicaciones por parte de la Contratista con relación a la obra que realiza, éstas deberán efectuarse mediante “Nota de Pedido” dirigidas a la Inspección de Obra y registrarlas en el “Libro de

Órdenes y Servicios”, debiendo responder dicha Inspección en el mismo Libro.

#### **ARTÍCULO 18: CARTELES DE OBRA**

La Contratista deberá colocar a su exclusivo costo dos (2) carteles de obra, según el diseño y características del modelo que determine la Municipalidad, dentro de los tres (3) días corridos de iniciada la obra. Deberá incluir aspectos regulados por la Municipalidad y se deberá garantizar por el plazo que ésta la durabilidad de los colores y la permanencia del adhesivo para aplicación al exterior.

La Contratista propondrá la estructura de sostén del cartel de manera de garantizar su estabilidad por el término establecido.

Se ubicarán donde la Municipalidad lo determine y debe constar en el mismo el logo de la Municipalidad, nombre de la Contratista y demás información que posteriormente el Municipio determine.

#### **ARTÍCULO 19: DOCUMENTACIÓN CONFORME A OBRA**

Dentro de los cuarenta y cinco (45) días corridos de culminada la obra o etapa prevista, el concesionario deberá presentar al Municipio los planos conforme a obra.

#### **ARTÍCULO 20: NORMAS SOBRE SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO**

El concesionario cumplirá y hará cumplir -en su caso- a sus subcontratistas durante el transcurso de las obras comprometidas, las normas vigentes en materia de Seguridad e Higiene en el Trabajo, sean éstas de carácter nacional, provincial y/o municipal.

#### **ARTÍCULO 21: RECEPCIÓN DE LAS OBRAS EJECUTADAS**

La presente licitación admite la ejecución de las obras comprometidas en etapa única o por etapas diferenciadas cuyo detalle deberá surgir del Proyecto Ejecutivo aprobado.

Para el caso de ejecución de las obras en etapa única, dentro de los diez (10) días de notificada la Municipalidad de la conclusión de las obras mencionadas, deberá

realizar la inspección correspondiente y, en su caso, emitir la Recepción Provisoria de la totalidad de las obras.

Para el caso de la ejecución de la obra en más de una etapa, se emitirá la Recepción Provisoria Parcial que acredite la ejecución completa de cada una de ellas a los efectos de la determinación del cumplimiento del avance de obras y la adecuación de las garantías pertinentes.

La Recepción Definitiva se efectuará a los ciento ochenta (180) días corridos a partir de la fecha de la Recepción Provisoria por parte de la Municipalidad, con más la ampliación que en cada caso se hubiera dispuesto expresamente.

Cuando la obra hubiere requerido reconstrucciones o reparaciones de alguna importancia y a juicio exclusivo de la Inspección sea conveniente la ampliación del plazo de conservación a cargo de la Contratista, la Municipalidad podrá ampliar dichos plazos.

#### **ARTÍCULO 22: MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS**

El mantenimiento y conservación en perfecto estado de las obras existentes y aquellas realizadas por el concesionario, se encuentran exclusivamente a su cargo, por lo cual, deberá realizar todas aquellas tareas que a tal fin dispusieran las áreas competentes del Municipio y que el concesionario deberá efectuar en el plazo que éste estipule.

Si se hubieren requerido reconstrucciones y/o reparaciones de importancia y que a juicio de la Inspección de Obra hicieran aconsejable la ampliación de este plazo, ya sea para una parte o para el total de la obra, deberá comunicársele al concesionario, con la indicación de la parte afectada y el tiempo de ampliación.

#### **ARTÍCULO 23: AMPLIACIONES FUTURAS**

Toda futura ampliación y/o modificación de las obras y/o instalaciones aprobadas que el concesionario crea conveniente o necesario realizar, se encontrarán a su exclusivo cargo y deberán ser previa y expresamente autorizadas por el Municipio, no pudiendo reclamarle el concesionario mayores costos, ni reintegro ni ningún otro tipo de abono por ellas.

El concesionario deberá formalizar el proyecto de obra propuesto ante el órgano competente de la Municipalidad con la debida anticipación, quien autorizará o no lo solicitado, ajustándolo lo prescripto en esta Cláusulas Particulares en relación a la proyección y ejecución de obras.

Toda modificación y/o ampliación de obras o instalaciones que no cumpla lo prescripto en este artículo queda sujeta a demolición o retiro por parte de la Municipalidad.

#### **ARTÍCULO 24: MAYORES COSTOS**

Todas aquellas obras ejecutadas por parte del concesionario, sean éstas por corrección de defectos, vicios y/o materiales defectuosos, por utilización de técnicas y/o materiales de menor calidad al previsto en el Proyecto Ejecutivo y el Plan de Trabajos aprobados, por modificación del proyecto autorizado y/u otra causal que suponga la inversión de montos superiores al previsto oportunamente, no podrán ser tomados como justificación y/o fundamento para solicitar extensión de plazos de concesión, disminución de canon, ejecución de menor porcentaje de obra del aprobado ni permutación y/o compensación de ningún tipo. Los mayores costos que pudieran originar dichas variaciones a la inversión de obra original autorizada, serán por cuenta y costo del concesionario sin derecho a reclamo alguno al Municipio.

#### **ARTÍCULO 25: PLAN DE GESTIÓN**

Luego de suscripto el Contrato de Concesión y efectuada la toma de tenencia por parte del concesionario mediante el Acta de Entrega, éste deberá dar comienzo al Plan de Gestión aprobado por el Municipio.

#### **ARTÍCULO 26: ACTIVIDADES A DESARROLLARSE EN EL ÁREA CONCESIONADA**

Las actividades previstas en el Plan de Gestión aprobado por el Municipio deberán ajustarse a los lineamientos generales de las disposiciones vigentes para el tipo de uso, establecidas por las normas y órganos y organismos nacionales,

provinciales y/o municipales.

En caso de incorporar servicios complementarios u opcionales no contenidos en el Plan mencionado, los mismos deberán ser autorizados por la Municipalidad, previa presentación de la documentación que corresponda por parte del concesionario.

### **ARTÍCULO 27: PRECIOS**

Los precios por la prestación de los servicios o actividades en los espacios de uso propio que se ofrezcan, conforme el Plan de Gestión, serán libremente fijados por el concesionario o quien resulte titular de la actividad o servicio de que se trate. Los mismos deberán ser amplia y convenientemente difundidos para el pleno conocimiento de los usuarios.

### **ARTÍCULO 28:CONDICIONES DE SUBCONTRATACIÓN DE ESPACIOS DE USO ESPECIAL DEL ÁREA CONCESIONADA**

El adjudicatario podrá usar y explotar por sí o por terceros los locales comerciales existentes y aquellos que se determinen como de uso especial según el Plan de Gestión.

La cesión parcial para uso y explotación por parte de terceros de una o varios locales o unidades, en ningún caso podrá extenderse más allá del plazo de la concesión y deberá ser autorizada expresamente por acto administrativo del Departamento Ejecutivo, para lo cual, el concesionario cedente deberá presentar ante el Municipio o, eventualmente, a la Autoridad de Aplicación del Contrato la siguiente documentación:

- a) Contrato de cesión en tres (3) copias, en el que -específicamente- conste que el cesionario tiene pleno conocimiento del Pliego de Bases y Condiciones y toda la documentación que lo integra, del Contrato de Concesión y demás actos dictados por el Municipio en consecuencia; como así también, que posee capacidad para ser contratista y no se encuentra incurso en ninguna de las causales de inhabilidad previstas en las Cláusulas Generales.
- b) Plan de acciones y actividades a desarrollar por el cesionario en la unidad o sector o espacio cedido, el que deberá ajustar su uso y desarrollo a lo aprobado

en el Plan de Gestión.

c) Plano de ubicación del local en el área concesionada - esc. 1:200

La cesión parcial implica la solidaridad entre el concesionario cedente y el cesionario en el cumplimiento de las obligaciones y disposiciones que surgen del Contrato de Concesión exclusivamente para el uso del espacio cedido u la explotación de los usos pertinentes; por tanto, por el solo hecho de suscribir el contrato, ambos asumirán y serán responsables solidarios ante el Municipio y ante terceros de todas las obligaciones derivadas de la concesión y eventuales responsabilidades por la tenencia y uso del local o unidad objeto de la cesión.

El concesionario, una vez autorizado el contrato de cesión por parte de la Municipalidad, deberá presentar una copia certificada ante el Municipio, sin perjuicio de aquella que debiera acompañar el cesionario al momento de la solicitud de la habilitación respectiva.

#### **ARTÍCULO 29: HABILITACIÓN DE ACTIVIDADES**

Todas las actividades comerciales que formen parte del Plan de Gestión aprobado por el Municipio, como aquellas que pudieran autorizarse en el futuro, deberán tramitar y obtener la habilitación municipal respectiva conforme las normas que rigen dichos trámites, como así también, toda otra autorización y/o registro y/o habilitación y/o permiso que correspondiera en virtud de las actividades comerciales y/u otras de que se trate, ya sea ante el Municipio y/u órganos u organismos provinciales y/o nacionales.

En el caso de las autorizaciones y/o registro y/o habilitaciones y/o permisos municipales, las mismas deberán ser tramitadas ante el órgano competente, previo cumplimiento de las presentaciones de rigor. Igual obligación rige para el caso de cesiones de locales o unidades.

La denegatoria o rechazo de cualquier trámite de habilitación y/o autorización implicará la obligación del concesionario de reformular la solicitud o, en ese aspecto y previa autorización expresa del Municipio, el Plan de Gestión, sin que ello le genere derecho a reclamo alguno de ningún tipo al Municipio.

### **ARTÍCULO 30: MODIFICACIÓN DE ACTIVIDADES PREVISTAS EN EL PLAN DE GESTIÓN**

En cualquier momento y siempre que ello no genere perjuicio alguno a terceros, el concesionario podrá solicitar fundadamente y acompañando la documentación respaldatoria pertinente, el cambio de algunas de las actividades comerciales previstas en el Plan de Gestión aprobado.

La Municipalidad analizará el pedido y, de considerarlo conveniente, lo autorizará mediante acto administrativo.

Una vez autorizada la realización de una nueva actividad, deberá requerirse la habilitación y/o registro y/o permiso y/o cualquier otro tipo de autorización que la misma conlleve, tal lo estipulado en el artículo anterior.

### **ARTÍCULO 31: MANTENIMIENTO DEL ÁREA CONCESIONADA**

El concesionario tendrá a su cargo el mantenimiento y conservación en perfecto y óptimo estado el área concesionada, de acuerdo al Plan de Gestión aprobado -ya sea por sí o a través de subcontratistas previamente autorizados por el Municipio- y, en particular, de los espacios de uso público destinados a circulación y paseos, las áreas verdes o con tratamiento de parquización, iluminación exterior, rampas, escaleras, áreas recreativas y/o deportivas, sanitarios, etc. para lo cual deberá contar de manera permanente con personal y equipos para llevar adelante las tareas de la manera más eficiente.

### **ARTÍCULO 32: SERVICIOS COMPLEMENTARIOS**

El concesionario tendrá a su cargo la prestación y mantenimiento de los servicios complementarios que hubiera propuesto y que formen parte del Plan de Gestión aprobado -ya sea por sí o a través de subcontratistas previamente autorizados por el Municipio-, para lo cual deberá contar con personal y equipos que permitan llevar adelante las tareas de la manera más eficiente.

En cualquier momento, atento el plazo de vigencia del contrato y las demandas que pudieran sucederse en el futuro, la Municipalidad podrá requerir otros servicios complementarios que resulten necesarios para el uso y destino del área

concesionada.

### **ARTÍCULO 33: SUBCONTRATACIÓN**

La Municipalidad, a requerimiento fundado del concesionario, podrá autorizar expresamente la subcontratación para la realización de obras o servicios a realizar en los diferentes espacios que integran el área concedida.

A tal fin, la Contratista formulará la solicitud conjuntamente con el subcontratista a la Municipalidad con treinta (30) días corridos de anticipación como mínimo a la fecha en que se propongan comenzar las obras o servicios por parte del subcontratista y la fecha de comienzo de los mismos.

A tal fin, a su presentación deberán adjuntar:

- a) Documentación societaria del subcontratista en copia certificada (v.gr. estatuto, nómina de autoridades, acta de designación de autoridades con mandato vigente, inscripción en el Registro Público correspondiente, etc.) en caso de tratarse de persona jurídica, y copia certificada del documento nacional de identidad, en caso de tratarse de una persona humana.
- b) Constancia de inscripción ante los entes recaudatorios nacional y/o provincial respecto de los tributos correspondientes.
- c) Modelo de contrato a suscribir con el Subcontratista.
- d) Antecedentes empresarios del Subcontratista.
- e) Antecedentes técnicos del Subcontratista.
- f) Antecedentes económicos financieros del Subcontratista.
- g) Declaración jurada del subcontratista en la que se deje constancia del conocimiento y aceptación del Pliego de Bases y Condiciones, de la documentación que lo integra y del Contrato de Concesión y la documentación que lo integra, así como del cumplimiento por su parte de todas las obligaciones impuestas al concesionario en esos instrumentos y demás actos dictados por el Municipio en consecuencia.
- h) Declaración jurada de no encontrarse el subcontratista en alguna de las causales de inhabilidad o impedimentos para contratar previstos en las Cláusulas Generales.

- i) Toda otra documentación que, a criterio de la Municipalidad, en atención al objeto de la subcontratación, resulte necesaria para la evaluación y decisión de la solicitud.

La aprobación por parte del Municipio de la subcontratación no eximirá al concesionario de responsabilidad u obligación contractual alguna, siendo responsable de los actos e incumplimientos de todo tipo y las consecuencias que ellos generen, de cualquier subcontratista, sus agentes, colaboradores o trabajadores, equipos, entre otros.

En caso que la Municipalidad considere que un Subcontratista incurre en violación o incumplimiento de cualquiera de las obligaciones previstas en el Pliego y la documentación que lo integra o en el contrato de concesión, tendrá derecho a solicitar al concesionario su reemplazo, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponderle en orden a lo previsto en este Pliego.

#### **ARTÍCULO 34: OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO**

Como parte de las obligaciones asumidas al momento de la contratación, además de todas aquellas previstas en el presente Pliego y en el Contrato de Concesión, el concesionario deberá dar cumplimiento a los siguientes ítems:

##### **34.1.- RESPECTO AL PERSONAL QUE TRABAJA EN EL ÁREA CONCESIONADA**

El concesionario será directa, exclusiva y plenamente responsable de la conducta y desempeño de todo el personal que trabaje en el área objeto de la concesión. Será también el único responsable de las remuneraciones, cargas sociales, indemnizaciones, accidentes de trabajo y cualquier otra erogación que se produzca como consecuencia de la relación que surja con el personal que trabaja en el área, debiendo responder ante las demandas que pudieran suscitarse. En ningún caso podrá interpretarse que el personal contratado y/o a contratarse para el desarrollo de las actividades que incumben al concesionario goza de relación laboral directa o indirecta con la Municipalidad de Luján, quedando esta indemne de cualquier reclamo.

### **34.2 – RESPECTO A FUTUROS USOS A INCORPORAR**

El concesionario deberá respetar en forma ineludible las formalidades previstas por las dependencias municipales intervinientes para la realización de cualquier actividad, uso y/o actividad comercial. Para tal fin y previo a realizar cualquier modificación a la propuesta autorizada, deberá presentar la solicitud pertinente ante el Municipio, con el plan de tareas, fundamento y toda la documentación respaldatoria que permita a éste y decidir respecto de la petición, además de aquellas que pudieran prever las normas aplicables a cada caso y todo ello sin perjuicio de la potestad de la Municipalidad de requerir aclaraciones, ampliaciones o documentación a ese fin.

### **34.3.- RESPECTO A LOS SERVICIOS Y TRIBUTOS**

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

Asimismo, se encontrará a cargo del concesionario el pago de todos los tributos y/o derechos y/o gravámenes de cualquier tipo y especie nacionales, provinciales y municipales que se generen por el uso o la actividad o los servicios que se desarrollen en el área concesionada y durante la vigencia del contrato.

La falta de pago de los servicios o los tributos y/o gravámenes y/o derechos dará lugar a la aplicación de las penalidades y/o sanciones previstas en el presente.

### **ARTÍCULO 35: EROGACIONES Y DEBERES A CARGO DEL CONCESIONARIO**

Son a cargo del concesionario, sin perjuicio de otras que se prevean expresamente en este Pliego, en la documentación que la integra o en el Contrato de Concesión, las erogaciones por:

- 1) Tributos y/o derechos y/o gravámenes de cualquier tipo y especie, nacionales, provinciales y municipal que se generen por el uso o las actividades o los servicios que se desarrollen en el área concesionada durante la vigencia del contrato.
- 2) Todos los servicios y gastos emergentes del ejercicio de las actividades comerciales o usos (gas, energía eléctrica y todo otro no especificado en el presente).
- 3) Servicio de seguridad adicional, en los casos que corresponda.
- 4) Estudios y proyectos que resulten necesarios para la presentación de la propuesta, del Plan Ejecutivo, el Plan de Trabajos y el Plan de Gestión, la modificación de cualquiera de ellos o cualquier otro que deba realizarse con motivo del uso del área concesionada; los que contarán con la intervención de las dependencias municipales, provinciales y/o nacionales con competencia en el tema.

### **ARTÍCULO 36: RESPONSABILIDAD DURANTE EL PERIODO DE LA CONCESIÓN**

Durante todo el plazo de vigencia de la concesión, el concesionario asumirá en forma exclusiva la responsabilidad civil y/o de cualquier otra índole que se genere por perjuicios o daños que se ocasionen a personas o cosas, sean por hechos propios, de sus dependientes, o por las cosas de que se sirve, o que tiene a su cuidado por la tenencia, uso, explotación comercial, mantenimiento y demás acciones a su cargo en el área concesionada. Dicha responsabilidad incluye, entre otras y a título enunciativo, las responsabilidades que puedan surgir en el marco del derecho de los consumidores y usuarios.

En ese sentido, el concesionario exime a la Municipalidad de cualquier tipo de responsabilidad que pudiera originarse en los términos señalados. Sin perjuicio de ello y para el hipotético caso que el Municipio resultara condenado por sentencia judicial al pago de indemnización alguna con motivo de daños o perjuicios, el concesionario deberá reintegrar el monto que hubiera abonado el Municipio en tal concepto, con más los intereses que se determinen ante tal circunstancia.

### **ARTICULO 37: SEGUROS**

El concesionario deberá contratar al momento de la entrega de la tenencia del área concesionada Seguros de Responsabilidad Civil; Incendio, Destrucción Total o Parcial de los bienes que se encuentran en el área concesionada; y Accidentes de trabajo del personal afectado a las obras o servicios o prestaciones que se lleven a cabo en el área objeto de la concesión. Estos seguros deberán contratarse y cubrir todo el período de la concesión, ya sea que los eventos se produzcan por hechos cumplidos por su persona, por sus dependientes, por sus cesionarios, por sus subcontratados, por eventos naturales y/o hechos de terceros, sobre pertenencias de terceros o que se produzcan sobre la persona de los mismos, construcciones, instalaciones, equipamiento, máquinas y demás bienes que integran el área objeto de la concesión.

Serán beneficiarias de estos seguros la Municipalidad de Luján y el concesionario en forma conjunta.

Las áreas con incumbencia de la Municipalidad deberán deberá verificar las pólizas en forma previa a su entrada en vigencia, para lo cual el concesionario deberá someterlas a su consideración antes de suscribirlas con la Compañía Aseguradora.

Se considerará falta grave del Concesionario, tener sin cobertura alguna los riesgos sobre las que versan los seguros indicados precedentemente, como así también el atraso en el pago de los mismos, dando lugar a la aplicación de las penalidades y/o sanciones previstas en estas Cláusulas Particulares.

#### **37.1.- FORMALIZACIÓN DEL SEGURO**

Será contratado por el concesionario en cualquier compañía de seguros con domicilio real en la Ciudad de Luján, debiendo notificar ello fehacientemente a la Municipalidad.

#### **37.2.- PLAZO DE FORMALIZACIÓN Y PERÍODO DE DURACIÓN DEL SEGURO**

La contratación del seguro deberá quedar formalizada, como plazo máximo, al

momento de la entrega de tenencia del área concesionada y como requisito ineludible para la ello, entregando copia de la póliza respectiva la Municipalidad. Su duración deberá cubrir todo el período de la concesión hasta la extinción total de las obligaciones. También puede realizarse una póliza de renovación anual del mismo, teniendo en ese caso, la obligación de presentarse la renovación con diez (10) días corridos de antelación al vencimiento de la póliza vigente.

### **ARTÍCULO 38: PUBLICIDAD**

La cartelería y señalética a utilizar por el concesionario deberá respetar lo dispuesto en las Ordenanzas y Decretos municipales, así como las Circulares o cualquier otro acto administrativo del Departamento Ejecutivo que se emita al respecto. En caso que, durante el transcurso del plazo de la concesión, se solicite la readecuación de cartelería y/o señalética, la Municipalidad deberá brindar un plazo perentorio para su efectivización. En todos los casos, ello está a cargo del concesionario.

### **ARTÍCULO 39: UTILIZACIÓN DE ESPACIOS PARA INFORMACIÓN AL PÚBLICO SOBRE SERVICIOS PRESTADOS**

El concesionario deberá, en el caso que lo solicite el Municipio, colocar en cualquier espacio del área objeto de la concesión, letreros, carteles o información en general, que ilustren al público sobre derechos y obligaciones o sirvan de orientación a los usuarios en cuanto a la prestación de servicios de esa unidad, así como información turística de Luján.

### **ARTÍCULO 40: RECLAMOS**

El concesionario estará obligado a instalar en lugar público y visible de todos los concurrentes al área concesionada la cantidad de carteles indicadores que informe los lugares donde los visitantes podrán formular los reclamos y/o quejas y sugerencias. Asimismo, deberá preverse un libro a tal fin que podrá a disposición del público para los comentarios sobre el funcionamiento y calidad de los servicios y demás prestaciones que se brindan en el área objeto de la concesión.

## **ARTÍCULO 41: SANCIONES Y PENALIDADES**

Los incumplimientos del Contrato por parte del concesionario y/o, en su caso, sus subcontratistas y/o cesionarios, darán lugar a la aplicación de sanciones y penalidades que se graduarán en función de la gravedad de la infracción cometida, desde un apercibimiento hasta multas que, cada una de ellas puede llegar hasta un CINCO POR CIENTO (5%) del monto total del Canon Regular Anual y/o pérdida de la Garantía de Cumplimiento de las obras previstas en el Plan Ejecutivo aprobado, según corresponda.

Si el valor de las multas acumuladas aplicadas en el período anterior a UN (1) año a la fecha de imposición de cada multa, supera el treinta por ciento (30%) de la Garantía de Cumplimiento de Contrato y/o el de la Garantía de Cumplimiento de las Obras previstas en el Proyecto Ejecutivo aprobado, la Municipalidad podrá declarar la rescisión del contrato por culpa del Concesionario.

Salvo caso fortuito o causas de fuerza mayor debidamente comprobadas, cualquier incumplimiento de las obligaciones contraídas por los proponentes o adjudicatario o concesionario y/o, solidariamente -en su caso- por subcontratistas o cesionarios parciales, podrá dar lugar a la aplicación de las sanciones y penalidades que a continuación se detallan:

El concesionario y/o, en su caso, el subcontratista y/o el cesionario, serán pasible de las siguientes sanciones y penalidades.

### **41.1.- PENALIDADES:**

#### **A) PÉRDIDA DE GARANTÍAS**

##### **1) Pérdida de la Garantía de Mantenimiento de la oferta:**

1.a) Si el oferente manifestara su voluntad de no mantener su oferta fuera del plazo fijado para realizar tal manifestación o retirara su oferta sin cumplir con los plazos de mantenimiento.

1.b) Si el Adjudicatario no concurriera a firmar el contrato dentro de los tres (3) días de haber sido citado a la firma del mismo.

1.c) En caso de no integrar las Garantías de Cumplimiento del Contrato y/o de

Cumplimiento de las Obras previstas en el Proyecto Ejecutivo aprobado, de acuerdo a lo previsto en las Cláusulas Generales, luego de la intimación cursada por la Municipalidad, se deberá rescindir el contrato e intimar al pago del importe equivalente al valor de las mencionadas garantías.

**2) Pérdida de Garantía de Cumplimiento de Contrato y/o de Pérdida de Garantía de Cumplimiento de las Obras previstas en el Proyecto Ejecutivo aprobado:**

2.a) Por incumplimiento contractual, si el concesionario desistiere en forma expresa del contrato antes de vencido el plazo fijado para su cumplimiento, o vencido el plazo de cumplimiento original del contrato o de su eventual prórroga o vencido el plazo de las intimaciones cursadas por la Municipalidad, en todos los casos, sin que los bienes fueran entregados o prestados los servicios de conformidad.

2.b) Por transferir o ceder el contrato sin autorización del Municipio.

**B) MULTAS**

**1) Multa por mora en el cumplimiento de ejecución de obras:**

La Municipalidad, previa constatación de la Inspección de Obra, podrá imponer multas al concesionario y/o, en su caso, al subcontratista por el incumplimiento de la ejecución de las obras, a saber:

- Si no cumpliera con los plazos parciales o final del Plan de Trabajos aprobado.
- Cuando exista mora en el cumplimiento de una Orden de Servicio.
- Cuando ocurra algún accidente debido a culpa o negligencia del concesionario y/o subcontratista.
- Por ejecutar trabajos no autorizados sujetos a inspección.
- Por no dar cumplimiento al presente Pliego, al Proyecto Ejecutivo aprobado, al Contrato y/u Órdenes de Servicios.

1.a) Incumplimiento de órdenes de servicio:

En caso de incumplimiento de las órdenes de servicio impartidas por la Inspección de Obra, se procederá a la aplicación de una multa equivalente al uno por ciento (1%) del monto del canon anual vigente en el mes del

incumplimiento por cada día de incumplimiento.

1.b) Incumplimiento de plazos parciales y final:

Por cada día de atraso en el cumplimiento de los plazos parciales o finales se procederá a la aplicación de una multa se procederá a la aplicación de una multa equivalente al uno por ciento (1%) del monto del canon anual vigente en el mes del incumplimiento por cada día de incumplimiento.

Las multas serán aplicadas por cada día transcurrido hasta el momento de subsanar el incumplimiento de las mismas.

1.c) Ausencia de Personal:

Ante la comprobación por parte del Inspector de Obra de la ausencia o falta de personal en relación a la nómina de personal declarado por el concesionario y/o, en su caso, el subcontratista para la ejecución de las obras en cuestión, éstos podrán ser pasibles de la aplicación de la multa igual a la del incumplimiento de una orden de servicio por cada día comprobado.

1.d) Por deficiencias en la calidad de los trabajos, toda falla detectada, o resultados no compatibles con las condiciones o resultados previstos en el Proyecto Ejecutivo aprobado, el Plan de Trabajo aprobado y en el Contrato de Concesión que aquellos integran, se intimará fehacientemente al contratista para su corrección y/o adecuación y/o reparación y/o cualquier otra acción correctiva.

En caso de persistir el incumplimiento o falta de respuesta y corrección se procederá a la aplicación de una multa equivalente al uno por ciento (1%) del monto del canon anual vigente en el mes del incumplimiento por cada día de incumplimiento.

1.e) Utilización de materiales que no cumplan con lo especificado

- Cuando se compruebe fehacientemente que el concesionario y/o, en su caso, el subcontratista, ha empleado materiales prohibidos, elaboración de mezclas sin debidas proporciones, materiales que no cumplan con lo especificado, etc.
- Cuando las estructuras construidas no respondan a las condiciones establecidas en las correspondientes especificaciones.

- Cuando las demoras motivadas por rechazo de materiales presentados son imputables al concesionario y/o, en su caso, al subcontratista, el que es responsable en todos éstos casos por cualquier reclamo o denuncias que pudieren originar las conductas descriptas.

El concesionario y/o, en su caso, el subcontratista, deberá retirar los materiales rechazados de la obra dentro del plazo de cuarenta y ocho (48) horas de notificarse el mismo. Cuando no cumpliera esta orden, se aplicará multa por incumplimiento de las órdenes de servicio impartidas por la Inspección de Obra, por cada día de demora.

En caso de utilización de materiales que no cumplan con lo especificado, se procederá a la aplicación de una multa equivalente al uno por ciento (1%) del monto del canon anual vigente por cada día de incumplimiento y hasta su reposición.

**2) Multa por mora en el cumplimiento de la prestación de los servicios y/o prestaciones y/o actividades previstas en el Plan de Gestión aprobado.**

Se aplicará una multa equivalente al dos por ciento (2%) del monto del canon anual vigente por cada día de demora en el cumplimiento de la obligación de que se trate.

**3) Multa por incumplimiento de la prestación de los servicios y/o prestaciones y/o actividades previstas en el Plan de Gestión aprobado.**

Se aplicará una multa equivalente al dos por ciento (2%) del monto del canon anual vigente por cada día de incumplimiento.

**4) Multa por falta de cobertura de riesgos.**

La falta de cobertura de riesgos por parte del concesionario (seguros obligatorios), así como el retraso o falta de pago de las pólizas correspondientes, será considerada falta grave.

En estos casos, se aplicará una multa equivalente al tres por ciento (3%) del monto del canon anual vigente por cada día de incumplimiento, sin perjuicio de otras penalidades o sanciones que pudieran corresponder.

**5) Multa por subcontratación o cesión total o parcial sin autorización de la Municipalidad**

Se procederá a la aplicación de una multa equivalente al tres por ciento (3%) del monto del canon anual vigente en el mes del incumplimiento, sin perjuicio del deber del concesionario de continuar en incumplimiento y dejar sin efecto todo acuerdo no autorizado por el Municipio y de otras penalidades o sanciones previstas particularmente en el Pliego y/o la rescisión del Contrato, de corresponder en orden a la gravedad de la falta.

**6) Multa por incumplimiento en el pago del canon**

Se procederá a la aplicación de una multa equivalente al cinco por ciento (5%) del monto del canon anual vigente en el mes del incumplimiento por cada día de demora y sin perjuicio de los intereses que pudieran corresponder previstos en el Pliego y/o de la rescisión del Contrato de Concesión también previsto en el presente.

**7) Multas por otros incumplimientos**

En todos los casos no previstos expresamente y que conlleven incumplimiento por parte del concesionario y/o, en su caso, a los subcontratistas y/o cesionarios, excluidas las correspondientes a los incisos precedentes, la Municipalidad podrá aplicar una multa que se graduará conforme a la gravedad del incumplimiento y cuyo mínimo será del cinco por ciento (5%) del monto del canon anual vigente en el mes del incumplimiento, sin perjuicio que, a juicio del Municipio pudiera corresponder la rescisión del contrato.

De igual forma, serán de aplicación las sanciones contempladas particularmente en los demás documentos que integran el Pliego.

Además de las penalidades y/o sanciones establecidas en este pliego, el oferente o concesionario o subcontratista o cesionario, en su caso, serán pasibles de una suspensión en el Registro de Proveedores de la Municipalidad por el tiempo fijado y de la baja en su calificación hasta que se revoque la conducta en un nuevo procedimiento.

**ARTÍCULO 42: REITERACIÓN DE LOS INCUMPLIMIENTOS**

A los importes estipulados, se le sumará un diez por ciento (10%) para la primera reiteración, un veinte por ciento (20%) para la segunda reiteración y así

sucesivamente, sin perjuicio de la facultad de rescisión del contrato por parte de la Municipalidad.

#### **ARTÍCULO 43: PROCEDIMIENTO EN CASO DE SANCIONES**

Luego de constatar formalmente por las áreas municipales competentes cualquier incumplimiento previsto en el artículo 41, se le dará traslado por el plazo de cinco (5) días intimando al cumplimiento y a que presente su descargo.

Sustanciado el procedimiento respectivo, el Departamento Ejecutivo o el órgano que éste determine, dictará el acto administrativo pertinente y, en su caso, aplicará la sanción correspondiente.

El procedimiento se regirá por la Ordenanza General N° 267/80 de la Provincia de Buenos Aires.

En caso de articularse recursos contra las resoluciones que impongan sanciones, los mismos no tendrán efecto suspensivo, a menos que el Departamento Ejecutivo así lo disponga.

Si la acumulación de las multas o sus características obligan a rescindir la contratación, deberá el concesionario proceder a su cancelación dentro de los quince (15) días corridos de notificación.

Las sanciones aplicadas al concesionario y/o, en su caso, a los subcontratistas y/o cesionarios, por incumplimientos no suspenden, interrumpen ni amplían los plazos establecidos para la ejecución de las obras y/o prestaciones y/o actividades y/o servicios a cargo de éstos, como tampoco los liberan de la responsabilidad de las acciones a su cargo que pudieran corresponder para reparar los incumplimientos y/o cesar en ellos.

De acuerdo a la determinación de la gravedad de los incumplimientos, si se subsanara cabalmente las observaciones y/o intimaciones en el plazo perentorio fijado por el área competente, podrán no aplicarse las sanciones contempladas, conforme lo decida la Municipalidad para el caso concreto.

#### **ARTÍCULO 44: EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN**

La concesión se extinguirá por algunas de las siguientes causales:

- a) Vencimiento del plazo.
- b) Rescisión por culpa del concesionario.
- c) Quiebra del concesionario, si se tratara de una persona jurídica.
- d) Fallecimiento del concesionario, si se tratara de una persona física.
- e) Revocación fundada en razones de interés público.

Una vez extinguida o finalizada la concesión por cualquiera de las causas precedentes, el ex- concesionario (salvo en el caso contemplado en el inciso d) deberá continuar con las prestaciones hasta tanto el Municipio concedente o quien éste indique se haga cargo de los servicios y/o prestaciones que resulten necesarias en el área concesionada. El plazo no podrá exceder de sesenta (60) días.

La conclusión del contrato de concesión implicará, de pleno derecho, la caducidad o finalidad de pleno derecho de los contratos que el concesionario hubiera suscripto, en su caso, con subcontratistas y/o cesionarios, sin que ello genere derecho a reclamo alguno al Municipio por parte de ninguno de ellos.

#### **44.1.- VENCIMIENTO DEL PLAZO**

La Concesión se extingue por el cumplimiento del plazo por el que fue otorgada. El vencimiento de la concesión implicará la finalización de los contratos que hubiere suscripto el Concesionario con subcontratistas y/o cesionarios.

#### **44.2.- RESCISIÓN POR CULPA DEL CONCESIONARIO**

La Municipalidad de Luján podrá rescindir la Concesión por culpa del Concesionario, con pérdida de la garantía de cumplimiento del Contrato, en los siguientes casos:

- a) Cuando el concesionario no tomará la tenencia del área concesionada.
- b) Cuando el concesionario se retrase injustificadamente en la ejecución de las obras previstas en el Proyecto Ejecutivo aprobado.
- c) Cuando el Concesionario se atrase en el pago del Canon, en caso de ser de pago mensual, por más de tres (3) meses consecutivos, o cinco (5) alternados durante el período de la concesión, sin perjuicio de procurar el cobro de los

cánones adeudados por vía de apremio.

- d)** Cuando el Concesionario transfiriera o cediera total o parcialmente el Contrato sin autorización de la Municipalidad.
- e)** Cuando el concesionario incumpliera reiterada y gravemente sus obligaciones contractuales y, habiendo sido intimado fehacientemente por el Municipio, no las cumpliera.
- f)** Por falta de pago de multas que se le hubieran impuestas al concesionario, sin perjuicio de procurar el Municipio el cobro de las mismas por vía de apremio.
- g)** Cuando el concesionario incurra en abandono del área concesionada, lo cual, en principio, se presumirá cuando se constate el incumplimiento de la prestación los servicios y/o actividades a su cargo por el período de treinta (30) días corridos, ante lo cual, deberá intimar fehacientemente en forma previa a la decisión de rescisión.
- h)** Cuando el concesionario y/o, en su caso, los subcontratistas y/o cesionarios impidan el ejercicio de la función de control por parte del Municipio, ya sea impidiéndoles el acceso a los funcionarios municipales competentes, la falta de presentación de documentación requerida por la Municipalidad para supervisar y controlar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el concesionario, y toda otra que conlleve la imposibilidad de la Municipalidad de ejercer la función de control que le incumbe.
- i)** Cuando el Municipio constata el cambio de destino de los espacios o locales que integran el área concesionada, sin autorización previa del Municipio.
- j)** Cuando se produjera la pérdida material de la tenencia por la acción de intrusos.
- k)** Cuando se constataron daños deliberados en el área objeto de la concesión por acción u omisión del concesionario y que resultaron contrarios a la finalidad y objeto de poner en valor y mantener, conservar y cuidar el área concesionada.

La rescisión por las causales mencionadas, conlleva la pérdida de la Garantía de Cumplimiento de Contrato por parte del concesionario y/o la pérdida de la Garantía de Cumplimiento de las obras previstas en el Proyecto Ejecutivo

aprobado en tanto se encontrara vigente de acuerdo a lo previsto en el presente Pliego, ello independientemente de los daños y perjuicios que pudiera sufrir el Municipio por la rescisión, multas adeudadas, etc. y que no pudieran ser reparados o cancelados en su totalidad con la garantía respectiva.

Asimismo, la rescisión no impide que el Municipio aplique las sanciones y/o penalidades que pudieran corresponder por los hechos que le dieran lugar.

#### **44.3.- QUIEBRA DEL CONCESIONARIO**

La quiebra del concesionario determinará la rescisión de la concesión con pérdida de la Garantía de Cumplimiento de Contrato y, en su caso, de la Garantía de cumplimiento de las obras previstas en el Proyecto Ejecutivo aprobado si ésta se hallara vigente de acuerdo a las disposiciones de este Pliego; demás consecuencias establecidas en el apartado.

#### **ARTÍCULO 45: CONSECUENCIAS DE LA EXTINCIÓN DEL CONTRATO. DEVOLUCIÓN DEL ÁREA CONCESIONADA Y TODOS LOS BIENES EXISTENTES, ADQUIRIDOS E INCORPORADOS AL TÉRMINO DE LA CONCESIÓN**

Concluida la Concesión, volverán al Municipio todos los bienes que se encuentran y/o integran el área concesionada, en perfecto estado de uso y conservación. También se devolverán sin cargo aquellos bienes que reemplazaron a los que terminaron su vida útil.

La infraestructura, edificios, terrenos, equipos, equipamiento e instalaciones fijas en los que el concesionario hubiera realizado inversiones de ampliación, construcción, renovación, así como aquellos bienes muebles que el concesionario hubiera incorporado y que forman parte del equipamiento para la explotación del área concedida, serán transferidos a la Municipalidad sin cargo alguno.

Extinguido el contrato por vencimiento del plazo, el Municipio está expresamente facultado para tomar la inmediata y absoluta posesión del área, de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial de ninguna naturaleza y sin que el concesionario pueda alegar ni oponer derecho de retención.

Sin perjuicio de ello, en caso que no se entregara la tenencia de los bienes inmuebles que integran el área concesionada y la Municipalidad no pudiera tomar la posesión de los mismos conforme las estipulaciones de este Pliego, ésta podrá demandar judicialmente la restitución, de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto Ley N° 9.533/1980 y sus modificatorias o la norma que en el futuro la reemplace.

En tal caso, el oferente o contratista será pasible de una suspensión en el Registro de Proveedores de la Municipalidad de no menos de diez (10) años y de la baja en su calificación en caso de participar en un procedimiento de selección de contratista para cualquier contrato futuro.

Operada la extinción del contrato por cualquier causa, además de finalizar los contratos que el concesionario hubiera celebrado, en su caso, con subcontratistas y/o cesionarios, quedarán sin efecto las habilitaciones comerciales y/o permisos y/o autorizaciones otorgadas al concesionario y/o cesionarios parciales para el ejercicio de actividades comerciales en cualquiera de los bienes o espacios que integran el área concedida.