

**CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA PARA LA CONSTRUCCIÓN, EQUIPAMIENTO,  
MANTENIMIENTO Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE COCHERAS SUBTERRÁNEAS.**

**Municipalidad de la Ciudad de  
Mendoza.**

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

**Municipalidad de la Ciudad de  
Mendoza.**

## CUADRO RESUMEN

<b>DOCUMENTOS CONTRACTUALES:</b> Pliego de Bases y Condiciones Generales y Particulares, Circulares Aclaratorias, y el Contrato.
<b>OBJETO</b> Concesión de obra pública para la construcción, equipamiento, mantenimiento y explotación comercial de Estacionamientos Subterráneos en la Ciudad de Mendoza.
<b>VALOR DEL PLIEGO</b> \$ 100.000.-
<b>SOBRE DE OFERTA::</b> Documentación Legal y Antecedentes; Proyecto Técnico, Propuesta Comercial y Propuesta Económica.
<b>RECEPCIÓN OFERTAS.</b> Hasta las 10 hs. del día fijado para la apertura de sobres en la Subsecretaría de Contrataciones y Registros.-
<b>APERTURA</b> Subsecretaría de Contrataciones y Registros: calle 9 de Julio 500, Piso 6, Ala Este, Edificio Municipal.
<b>DURACIÓN DE LA CONCESIÓN.</b> Plazo de 40 años y 10 años adicionales de prórroga.
<b>CANON BASE</b> El canon a ofertar en U.T.M. (Unidad Tributaria Municipal) debe ser mensual. El canon mínimo exigido es el equivalente a 25.000 U.T.M.-
<b>POSTULANTES A CALIFICAR</b> Personas humanas, jurídicas, contratos asociativos, u otras formas jurídicas según legislación vigente.
<b>REQUISITOS PATRIMONIALES</b> Patrimonio Neto mayor a \$50.000.000.-
<b>PLAZO MANTENIMIENTO OFERTA</b> 150 días corridos a computarse desde fecha apertura del sobre de oferta.
<b>GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA.</b> \$500.000 en alguna de las formas previstas en el Pliego.-

## TERMINOLOGÍA

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

- **ADJUDICACIÓN:** Acto Administrativo emanado del Departamento Ejecutivo que resuelve esta Licitación a favor del oferente seleccionado.-
- **ADJUDICATARIO:** oferente seleccionado por Acto Administrativo al que se ha notificado fehacientemente la adjudicación de la concesión a su favor por haber presentado la oferta más conveniente, hasta la firma del contrato.
- **CALIFICACIÓN:** proceso para determinar las personas humanas, jurídicas o Contratos Asociativos que reúnan las condiciones mínimas legales de capacidad empresarial y económico- financiera y se encuentre en condiciones de ser evaluada su proyecto técnico, propuesta comercial y propuesta económica.
- **CIRCULAR ACLARATORIA (CON O SIN CONSULTA):** comunicación escrita y formal emitida y publicada en la web de la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza, conteniendo explicaciones y/o aclaraciones de cualquier aspecto relacionado con la Licitación.
- **CONCESIONARIO:** Adjudicatario que haya suscripto el contrato de concesión.
- **CONTRATO:** documento que formaliza el acuerdo de voluntades generador de obligaciones y derechos entre concedente y concesionaria para la construcción, equipamiento, mantenimiento y explotación comercial de una cochera subterránea y los documentos indicados en este pliego como formando parte del mismo.
- **INSPECCIÓN U ÓRGANO DE CONTROL:** Área y personal designado por la Secretaría de Planificación, Infraestructura y Ambiente, encargado del control y vigilancia de los trabajos de construcción, equipamiento, mantenimiento y explotación de la concesión respectivamente, según las competencias y funciones establecidas en el Art. 13 del presente pliego.
- **OBRAS OBLIGATORIAS:** Son aquellas cuyo proyecto, especificaciones técnicas, cómputo y presupuesto es de presentación inexcusable en esta Licitación. Las obras del proyecto consignadas en la propuesta deberán ajustarse a volumetría, tratamiento exterior, calidad general y límites del uso del suelo vigentes para el sector elegido. El Departamento Ejecutivo podrá aprobar modificaciones técnicas que surjan de las exigencias de la explotación.
- **OFERENTE:** persona humana o jurídica que haya adquirido el Pliego y presentado una oferta.
- **OFERTA:** manifestación de voluntad realizada por el oferente, acompañada de toda la documentación legal, técnica, económica y financiera, solicitada en este Pliego para poder participar en la presente licitación.
- **PLIEGO:** documentación compuesta por las Condiciones Generales, Particulares, Especificaciones Técnicas, Anexos, y Circulares Aclaratorias correspondientes.

- **REPRESENTANTE LEGAL:** persona/s legalmente designada/s por el Oferente con amplias facultades para considerar y resolver cuestiones relativas a la oferta y al contrato, obligando al oferente, adjudicatario o concesionario, según corresponda.

## CAPITULO 1

### DEL OBJETO DE LA LICITACIÓN Y CONDICIONES GENERALES

#### ARTÍCULO 1 – OBJETO

##### Lineamientos Generales

El objetivo principal del llamado se ubica dentro de la política de promoción e incremento de la capacidad de recepción de vehículos en la Ciudad de Mendoza a fin de desalentar la concentración de los mismos, así como expandir la oferta de estacionamientos permanentes dentro del radio de la Ciudad de Mendoza y satisfacer así la creciente demanda de este servicio, procurando disminuir el ingreso y circulación de vehículos hacia el microcentro de la Ciudad.

Por otra parte, se pretende impulsar el reordenamiento del tránsito y adecuarlo a las nuevas intervenciones previstas, que incluyen la restructuración de la circulación de los distintos vehículos y la promoción de empleo de medios alternativos de transporte.

La modalidad soterrada del estacionamiento consolida la no invasión del automóvil en el paisaje urbano, aplicando un diseño que incluye la renovación y adecuación al entorno.

##### Usos admitidos y no admitidos.

La presente Licitación Pública tiene por objeto la construcción, equipamiento, mantenimiento y explotación comercial privada, bajo el régimen de Concesión de Obra Pública, de un estacionamiento subterráneo de uso público y sujeto a los lineamientos establecidos en este Pliego.

Usos admitidos serán: estacionamiento para automóviles individuales, motos y bicicletas, así como servicios complementarios (lavaderos, gomería, mecánica ligera, cerrajería, lavandería, etc.). Para cualquier otro uso, complementario o no, y de cualquier carácter (comercial, recreativo y/o de servicios), distinto a los mencionados como usos admitidos, deberá contar con la autorización en cada caso en particular del Área o Dependencia del Departamento Ejecutivo que corresponda a los fines de su aprobación. En ningún caso los servicios complementarios podrán afectar más del 25% de la superficie total del espacio habilitado.

Usos no admitidos: usos industriales, actividades relacionadas a productos químicos, tóxicos, sustancias peligrosas, inflamables o explosivos, estacionamientos de vehículos de gran porte, estaciones de servicio, y cualquier actividad que tenga impactos ambientales indeseados de ruidos, vibraciones y emanaciones.

Las propuestas que formulen los oferentes deberán especificar claramente la capacidad de estacionamiento o módulos para automóviles, camionetas y utilitarios. También deberá destinar un **mínimo** de plazas destinadas a motocicletas del 15% del espacio así como destinar un sector para bicicletas, con un **mínimo** de 10% de plazas. Asimismo, se deberán incorporar los módulos reglamentarios para vehículos de **personas con capacidad de movilidad reducida** que indica el Código de Edificación.

Sin perjuicio de lo establecido, toda actividad o emprendimiento deberá dar cumplimiento a los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezcan las Ordenanzas pertinentes y su habilitación estará condicionada a los resultados de dichos procedimientos.

##### Área de Concesión.

El área a concesionar será **definida por el propio proponente** en la documentación que integre su oferta en la presente licitación y quedará absolutamente prohibida la instalación de cualquier actividad fuera del sector específico de concesión, a excepción de los canales de accesos.

## **ARTÍCULO 2 - RÉGIMEN JURÍDICO DE LA CONTRATACIÓN**

La presente Licitación pública estará regida por las siguientes normas, actos y reglamentos:

1. Ley 5.507 de Concesión de Obras y Servicios Públicos, su Decreto Reglamentario N° 2511/1990, Decreto N° 42/1994 y N° 2045/1998
2. Ley 5.961 y su Decreto reglamentario, en lo que fuere pertinente.
3. Ley 4.416 y su Decreto Reglamentario.
4. Ley Orgánica de Municipalidades (Ley N° 1079).
5. Código Urbano y de Edificación de la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza y demás ordenanzas municipales vigentes.
6. Ley 8706 y su Decreto Reglamentario N° 1000/15, supletoriamente, en cuanto resulte pertinente.
7. Ley de Procedimiento Administrativo N° 9.003 y modificatorias.
8. Ley Provincial N° 5041, Ley Nacional N° 22431 y su modificatoria Ley N° 24314.
9. Disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, en lo que fuere pertinente.
10. Pliego de Condiciones Particulares, Circulares aclaratorias, y toda otra documentación incorporada a la licitación.
11. Pliego de Condiciones Generales y sus Anexos.
12. Contrato de Concesión.
13. Oferta Adjudicada.

## **ARTÍCULO 3 – DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS**

Las obras a realizar por el concesionario estarán en un todo de acuerdo con los lineamientos y exigencias previstas en el Código de Edificación Municipal vigente.

La intervención en superficie deberá preservar los ejemplares arbóreos existentes, materializando las remodelaciones a nivel, integradas al paisaje existente, y produciendo la menor alteración posible del entorno.

Las instalaciones de infraestructura de las cocheras deberán contemplar todos los ítems necesarios para el correcto funcionamiento de las actividades que allí se desarrollen, como por ejemplo instalaciones eléctricas, telefonía, sistema de detección y extinción de incendio, alarmas de distinto tipo, etc.

En caso de ser necesario el retiro de árboles, esta definición será evaluada por la Dirección de Paseos de la Secretaría de Planificación, Infraestructura y Ambiente que impondrá las condiciones de reposición. Toda obra construida por el concesionario que no haya sido expresamente prevista en el contrato de concesión, deberá contar con la previa autorización correspondiente y será a su exclusivo costo, no correspondiéndole compensación alguna.

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

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

público, se someterán a la normativa que determine la Municipalidad a través de la Secretaría de Planeamiento, Infraestructura y Ambiente, con la finalidad de lograr un criterio de uniformidad para todo el sector.

Antenas y cableados: Los nuevos cableados correspondientes a empresas prestadoras de servicios deberán ser exclusivamente subterráneos, y no se admitirá la instalación de antenas de ningún tipo (Ordenanza N°3746/2009 y Ordenanza N° 3944/18)).

Marquesinas y salientes de fachadas en bocas de acceso: Se aprobarán en el momento de evaluación del proyecto.

## **Baños Públicos**

Es obligación del concesionario la construcción y mantenimiento de un mínimo de dos núcleos sanitarios, para hombres, mujeres y discapacitados, destinados al público en general, con acceso libre desde el exterior. Los baños públicos deberán estar señalizados en la vía pública con la cartelería correspondiente. La limpieza de los mismos y la provisión de los elementos higiénicos correspondientes estarán a cargo del concesionario.

La cantidad de ocupantes en cada núcleo sanitario deberá respetar los mínimos fijados según el volumen de vehículos y conforme lo señalado en el Código de Edificación vigente.

La ubicación definitiva de los baños públicos será oportunamente consensuada con la Secretaría de Planificación, Infraestructura y Ambiente.

Estos locales contarán con personal permanente para la limpieza, mantenimiento y seguridad. Deberán limpiarse con una frecuencia de al menos cuatro veces diarias, dejando constancia de ello en una planilla con la hora y firma del empleado que lo realizó. También podrán proponerse baños autolimpiantes, debiendo indicar las características técnicas y demás particularidades. Igualmente, en estos supuestos, deberá contar con mantenimiento e idéntica metodología de control.

Deberán permanecer siempre provistos de los elementos higiénicos correspondientes (papel, toallas, jabón líquido, etc.). Los baños públicos deberán permanecer abiertos las 24 horas, todos los días del año.

## **ARTÍCULO 4 – CONTRAPRESTACIÓN. TARIFAS.**

### **4.1 Propuesta. Porcentajes y cantidades mínimas.**

Los Oferentes deberán proponer las siguientes formas de pago:

a) un porcentaje mensual calculado sobre los ingresos brutos (sin IVA e IIBB) de toda la actividad del complejo explotada por el concesionario,

b) una cantidad de U.T.M. mínima mensual a abonar.

Tanto el porcentaje como la cantidad mínima mensual a abonar en U.T.M. constituirán la Oferta Económica.

El oferente que resulte adjudicatario deberá abonar uno u otro o ambos, conforme haya sido su propuesta económica o comercial.

El valor mensual a abonar se deberá expresar en Unidades Tributarias Municipales y se cancelará mensualmente según el valor de la unidad al momento del vencimiento de la obligación fijado por la Ordenanza Municipal Tarifaria vigente en cada caso.

Los oferentes no podrán presentar propuestas inferiores a los siguientes parámetros, debiendo el oferente optar por uno de ellos o ambos a fin de conformar la oferta económica:

- a) El porcentaje mínimo a ofrecer por los oferentes no podrá ser inferior al 5% (cinco por ciento) de los ingresos, descontados los impuestos (IVA e IIBB);
- b) Una cantidad base mínima mensual fija de 25.000 Unidades Tributarias Municipales.

#### **4.2 Pago del Canon**

El concesionario comenzará a abonar el canon total ofrecido a partir del mes siguiente al día de vencimiento del plazo de ejecución de obras o de la habilitación parcial, lo que ocurra primero.

El Canon mensual será abonado por mes adelantado del 1 al 10 de cada mes mediante depósito en cuenta que indique la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza.

El porcentaje a abonar según lo facturado, se pagará a mes vencido, del 1 al 10 de cada mes, debiendo presentar el detalle de lo que se ingresa.

Los pagos deberán efectuarse sin necesidad de requerimiento alguno, generando intereses por mora, por el no pago en la fecha establecida, según lo previsto en el Código Tributario Municipal (Arts. 53, 54 y ccs.).

#### **4.3. Control.**

La Municipalidad quedará facultada para efectuar por sí o por medio de terceros designados al efecto, por todos los medios que crea idóneos a tal fin y cuando así lo estime conveniente, los contralores en las ventas que realice el Concesionario para verificar que se cumpla debidamente con el pago del canon pactado. Al efecto, el Concesionario se obliga a permitir el ingreso, sin necesidad de ningún aviso previo, de las personas que envíe la Municipalidad, incluso para el control continuo de caja.

La Municipalidad se encuentra facultada para solicitar al Concesionario todos los elementos que estime necesarios, para realizar y verificar los controles que considere pertinentes

De dicha información surgirá en forma definitiva el valor del Canon a abonar. Para la determinación y fiscalización del mencionado valor, el Concesionario se obligará a resguardar la documentación contable pertinente durante un plazo mínimo de cinco (5) años, entendiéndose como documentación contable, los libros, registros, balances, inventarios, registros de venta al contado, a plazo y a crédito, liquidaciones de las tarjetas de crédito con las que opere, declaraciones de pago de impuestos, facturas, tickets, etc.

El Concesionario que disminuya el valor real de su facturación o que intente impedir, imposibilitar o dificultar la fiscalización y verificación por parte de la Municipalidad de los datos pertinentes en los registros y libros comerciales, contables y/o fiscales, será pasible de una sanción según lo estipulado en el presente Pliego, sin perjuicio de las responsabilidades que por Ley pudieren corresponder.

En caso de reiteración por parte del Concesionario en este tipo de prácticas, la Municipalidad tendrá derecho a rescindir el presente contrato, y además podrá reclamar las sumas que se encuentren adeudadas con más la multa referenciada anteriormente.

#### **4.4. Tarifas.**

Los oferentes deberán acompañar a su propuesta un listado de valores a cobrar a los usuarios por el servicio a prestar, que incluya, al menos, la diferenciación de los valores por hora, por día, por semana y/o por mes; y según el tipo de vehículo (automotor, motocicleta, camioneta, bicicletas, etc.).

La aprobación del listado de valores, y de su eventual modificación, es competencia exclusiva y excluyente de la Administración.

### **ARTÍCULO 5 - PROCEDIMIENTO DE LA CONTRATACIÓN. LICITACIÓN PÚBLICA.**

La contratación se realizará a través de un procedimiento de licitación pública de selección. La Municipalidad se reserva la facultad de postergar el acto de apertura según su exclusivo criterio, notificando tal contingencia en idéntico modo al que se publicó el llamado; dejar sin efecto el llamado, y/o a prorrogar el acto de apertura, publicando los avisos correspondientes.

### **ARTÍCULO 6 - ÁREAS SUJETAS A CONCESIÓN. ÁREA DE EXCLUSIÓN**

Las áreas sujetas a construcción, equipamiento, mantenimiento y explotación comercial por parte del concesionario son las que se establecen en el presente Pliego.

El Área de Intervención comprende las áreas de explotación comercial y mantenimiento, así como las de mantenimiento sin explotación comercial.

Determinado que sea el sector a concesionar, el mismo comprenderá los espacios interiores y las áreas de influencia exterior que expresamente se indiquen, quedando absolutamente prohibido exceder dichos límites de ocupación con publicidad, mesas, asientos, depósitos de mercadería, residuos, y/o cualquier otro elemento que se utilice para el funcionamiento de las actividades comerciales.

El Área de Exclusión de la concesión está definida en la documentación que integra la presente licitación y quedará absolutamente prohibida su instalación en sector comprendido entre las siguientes calles de la Ciudad de Mendoza: hacia el Norte, Av. Godoy Cruz – calle Córdoba; hacia el Sur, Av. Peltier – Morón; hacia el Este: calle Salta y hacia el Oeste: calle Belgrano.

### **ARTÍCULO 7- DURACIÓN DEL CONTRATO. PRÓRROGA**

El plazo de vigencia del contrato de concesión de obra pública con derecho a explotación del espacio se establece en un plazo máximo de hasta 40 años, contados a partir de la fecha del acta de toma de posesión del inmueble objeto de la misma (Acta de Inicio de Obra).

El Municipio podrá autorizar, a su exclusivo criterio, una prórroga de hasta 10 años adicionales de prórroga al contrato de concesión, siempre que el Concesionario previamente acredite, mediante los respectivos comprobantes, encontrarse al día con el pago de los cánones y todos los impuestos, contribuciones, tasas y servicios que le correspondan como así también del cumplimiento de todas las obligaciones laborales y previsionales con el personal a su cargo en el caso de corresponder.

## **ARTÍCULO 8- CÓMPUTO DE PLAZOS.**

El cómputo de plazos se efectuará conforme a las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación.

## **ARTÍCULO 9 - JURISDICCIÓN - RECLAMO PREVIO – DOMICILIO.**

Todas las cuestiones que se susciten en relación con la presente licitación y los contratos que como consecuencia de la misma se suscriban deberán debatirse ante los Tribunales Ordinarios de la Provincia de Mendoza. En forma **previa** a la promoción de cualquier demanda judicial, el Concesionario estará obligado a formular reclamo administrativo ante la Municipalidad tendiente a obtener el pronunciamiento del Departamento Ejecutivo.

A todos los efectos del procedimiento licitatorio y del contrato se considerarán como domicilio del concesionario el fijado en la propuesta, y/o en el contrato según corresponda, el que deberá fijarse en el Gran Mendoza (Guaymallén, Capital, Godoy Cruz, Maipú, Luján y/o Las Heras).

Asimismo, deberá constituir un domicilio electrónico (e-mail) donde serán válidas todas las notificaciones.

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

## **ARTÍCULO 10- COMPRA DEL PLIEGO**

El pliego de Bases y Condiciones para la presente Licitación se encuentra a disposición de los interesados para su consulta en la Subsecretaría de Contrataciones y Registros, 6º Piso del Edificio de la Municipalidad, sito en calle 9 de julio N° 500 de la Ciudad de Mendoza, y podrá ser descargado de la página web de la Comuna ([www.ciudaddemendoza.gov.ar](http://www.ciudaddemendoza.gov.ar)).

## **ARTÍCULO 11 - CONSULTAS Y CIRCULARES ACLARATORIAS.**

Los interesados podrán solicitar las aclaraciones y formular las consultas que juzgasen necesarias para la mejor interpretación de la documentación que integra el llamado; debiéndolas remitir por escrito a la Subsecretaría de Contrataciones y Registros, ubicada en el 6º Piso del Edificio de la Municipalidad, sito en calle 9 de julio N° 500 de la Ciudad de Mendoza, señalando concretamente cuál es la consulta y/o aclaración.

Las consultas podrán efectuarse hasta 10 días hábiles administrativos anteriores al día indicado para la presentación de las ofertas y podrán ser contestadas hasta con 3 días hábiles administrativos de anticipación al día indicado para la apertura de las mismas.

La Subsecretaría de Contrataciones y Registros comunicará en todos los casos el resultado de las consultas solicitadas y cuando las mismas impliquen alguna modificación en la presentación de la documentación se notificará por cédula a todos los adquirentes de los pliegos.

Las aclaraciones y consultas que no se realicen como se indica en el presente artículo no serán consideradas.

La Municipalidad, si así lo juzga necesario, podrá también formular aclaraciones y/o modificaciones de oficio hasta 3 días hábiles administrativos anteriores a la fecha de apertura.

Todas las circulares aclaratorias y/o modificatorias que se emitan quedarán incorporadas al Pliego.

La circular aclaratoria y/o modificatoria, cualquiera sea su origen, tiene prelación sobre las disposiciones del Pliego.

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

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

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

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

Las facultades de verificación y auditoría administrativa estarán a cargo de la Secretaría de Hacienda, a través de la Contaduría General de la Comuna.

La facultad de supervisión e inspección de la obra estarán a cargo del área designada por la Secretaría de Planificación, Infraestructura y Ambiente.

La facultad de fiscalización e Inspección de la habilitación comercial del establecimiento, y de las sublocaciones que eventualmente se realicen, estará a cargo de la Dirección de Comercio, Inspección y Protección del Espacio Público, dependiente de la Secretaría de Gobierno.

## **CAPITULO 2**

### **DE LA PRESENTACIÓN A LA LICITACIÓN**

#### **ARTÍCULO 14 - CONDICIONES DE LOS OFERENTES**

Los oferentes podrán ser personas humanas, jurídicas o asociaciones de éstas, conformadas en los términos de la Ley 19.550 y los arts. 1463, 1470 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación. No podrán realizar actividades que resulten incompatibles respecto a la concesión.

El plazo de duración de las personas jurídicas no podrá ser inferior al plazo fijado para la concesión y su eventual prórroga, más diez años y en caso de resultar adjudicataria no podrá modificar su conformación societaria sin previa autorización de La Municipalidad.

Si se tratare de Unión Transitoria (UT), Consorcios de Colaboración y/o Contratos Asociativos, deberán cumplir con el requisito dispuesto en el párrafo anterior. La duración de las U.T., los

Consortios de Colaboración y/o Contratos Asociativos oferentes no podrán ser menores que el plazo fijado para la concesión y su eventual prórroga, más diez años.

En el caso en que dos o más empresas se presenten asociadas a la licitación, deberán hacerlo en forma conjunta y responderán por las obligaciones contraídas en forma solidaria.

Si una presentación fuere efectuada por una U.T., Consortios de Colaboración y/o Contratos Asociativos ya constituido, deberá acompañarse el respectivo contrato.

Una vez presentada, y en caso de ser contratada, la U.T., Consortios de Colaboración y/o Contratos Asociativos, podrá modificar su integración antes del cumplimiento total de las obligaciones emergentes del Contrato con expresa autorización de la Municipalidad.

Si una presentación fuere efectuada por una U.T. en formación, deberá acompañar un compromiso de constitución de U.T., proyecto de acta constitutiva y estatuto propuesto, declaración de solidaridad por toda y cualquier obligación contractual por el plazo de duración dispuesto en la documentación licitatoria.

En ambos casos, de resultar adjudicataria la U.T., deberá acreditar su inscripción en la Dirección de Personas Jurídicas, como requisito previo a la firma del contrato. La falta de cumplimiento del requisito determinará la revocación de la adjudicación con la pérdida de la garantía de mantenimiento de oferta.

Si una oferta fuera presentada por dos o más personas humanas o jurídicas deberá unificarse la personería, otorgando poder especial al/los Representantes común/es con facultades suficientes para actuar, obligar y responsabilizar a todos y cada uno de los Co-Oferentes en el trámite licitatorio y con validez a los efectos de la adjudicación y suscripción del Contrato.

Cada uno de los co-oferentes queda obligado ilimitada y solidariamente, por toda y cualquier obligación o responsabilidad emergente de la presentación de la oferta y la Adjudicación debiendo así declararlo expresamente en su carta de presentación y en los poderes acordados al representante común.

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

En el caso de sociedades constituidas conforme a las leyes extranjeras, deberán cumplir con los requisitos de constitución que estatuye nuestra legislación de acuerdo a las disposiciones del artículo 124° de la Ley 19.550 y sus modificatorias.

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

No podrán ser oferentes:

1. Las personas humanas y/o jurídicas cuyos socios, integrantes y/o representantes sean funcionarios, agentes públicos y/o contratados por el Estado Nacional, Provincial o Municipal, hasta dos años después del cese de sus funciones.

2. Las personas declaradas en quiebra y que no hubieran obtenido su rehabilitación, hasta cinco (5) años antes de la fecha de presentación de la oferta y en concurso si no tuvieran aprobación de la propuesta concordataria.

3. Las personas a las que se les haya rescindido un contrato con el Estado Nacional, Provincial o Municipal por su culpa, cualquiera fuera su incumplimiento, dentro de los últimos cinco (5) años anteriores al presente Procedimiento Licitatorio.

4. Las personas que hayan sido suspendidas o inhabilitadas en algún Registro Proveedores del Estado Nacional, Provincial y Municipal.

5. Las personas jurídicas o asociaciones de éstas cuyos socios, integrantes y/o representantes se encuentren dentro de las prohibiciones detalladas en los incisos precedentes de este artículo.

6. Aquellas personas que, al momento de presentación de la oferta, posean deudas exigibles con la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza. En el caso de formas asociativas, U.T. o consorcios, esta condición alcanza a cada uno de los integrantes.

Los oferentes deberán acompañar con su presentación una **declaración jurada** en la que expresen no encontrarse incurso en ninguna de las circunstancias señaladas y en las que deberán declarar las sanciones de las que hubiesen sido objeto, en la ejecución de los contratos anteriores por prestación de servicios públicos en ésta, en otras Provincias y en la Nación

Asimismo, los oferentes deberán presentar una declaración jurada que, en caso de resultar adjudicatario y antes de la suscripción del contrato de concesión, cancelará toda deuda que tenga con el Municipio que no se encuentre cuestionada.

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

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

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

Los oferentes deberán acreditar las capacidades y requisitos mínimos jurídicos y económicos-financieros que se detallan a continuación.

### **1) Capacidad Jurídica**

Los oferentes deberán reunir la capacidad jurídica exigida en los Artículos que anteceden. El cumplimiento de este requisito se analizará teniendo a la vista los contratos constitutivos, estatutos sociales y demás documentación prevista en este Pliego.

### **2) Capacidad Económica**

El Patrimonio Neto del oferente debe ser superior a **\$50.000.000 (pesos cincuenta millones)**. En caso de tratarse de UTE la cifra mencionada será resultante de sumar los PN de los integrantes de la misma.

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

El Patrimonio y los indicadores resultarán del último estado contable, debidamente firmado por Contador Público y certificado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas. En caso de tratarse de UTE, los índices serán evaluados y considerados individualmente para cada integrante.

### 3) Experiencia comercial

El oferente deberá acreditar antecedentes de participación en la explotación de emprendimiento/s comercial/es. En el caso de personas jurídicas o UTE, como mínimo uno de los integrantes deberá cumplir con el requisito exigido.

### 4) Capacidad Técnica para ejecutar la obra

Todos los oferentes deberán acreditar fehacientemente la participación en el Anteproyecto Técnico y Proyecto Ejecutivo de un profesional de la construcción (con título de Arquitecto, Ingeniero civil), ya sea como integrante del oferente o contratado por el mismo, quien asumirá la representación del mismo. El o los profesionales actuantes deberán contar con antecedentes demostrables en obras de similares características o envergadura.

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

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

Los oferentes deberán presentar una garantía de mantenimiento de oferta de **\$500.000 (pesos quinientos mil)**. La misma se constituirá por el plazo de 150 (ciento cincuenta) días corridos contados a partir del acto de apertura de sobres de oferta vencido el cual se considerará prorrogada automáticamente si no media comunicación por escrito y en forma fehaciente dirigida a la autoridad convocante, comunicando el retiro de la oferta.

Se podrá constituir en alguna de las siguientes formas:

- 1) Depósito en pesos, que deberá efectuarse en cuentas bancarias del Municipio cuyos datos serán brindados a quienes así lo soliciten.
- 2) Póliza de seguro de caución, emitida por una compañía reconocida por la Superintendencia de Seguros de la Nación a satisfacción de la Municipalidad. La aseguradora deberá fijar domicilio legal en la Ciudad de Mendoza, constituirse en fiadora solidaria, lisa, llana y principal pagadora renunciando al beneficio de excusión y división y someterse a la justicia ordinaria de la ciudad de Mendoza; con firma certificada por escribano público y/ u oficina de certificaciones dependiente del Poder Judicial.
- 3) Fianza otorgada por institución bancaria u otra entidad financiera sujeta al control del Banco Central de la República Argentina a satisfacción del Departamento Ejecutivo. La institución o entidad se constituirá en fiador liso y llano, principal pagador con renuncia al beneficio de división y excusión y en los términos de los artículos 1.584 y 1.589 del Código Civil y Comercial de la Nación.-

### ARTÍCULO 18 - PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS. SOBRE ÚNICO

La presentación de la propuesta se hará en un único sobre, el que deberá encontrarse cerrado de forma tal que no pueda abrirse sin violarse, debiendo contener en su cubierta únicamente la denominación de la licitación y número de expediente.

Asimismo, dentro del mismo, se incorporará la totalidad de la documentación (Antecedentes y Documentación Legal; Anteproyecto técnico, Propuesta Comercial y Propuesta Económica)

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

### **1) Antecedentes y Documentación Legal por cada uno de los postulantes.**

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

1. Nombre y/o razón social de la persona física o jurídica respectivamente.
2. Teléfono de contacto
3. E-mail
4. Domicilio real del oferente y domicilio legal.
5. CUIT
6. Firma y aclaración de firma de quién rubrica la propuesta, acompañando instrumento que acredite su presentación.
7. Declaración Jurada de conocimiento y aceptación, sin reserva ni condiciones, del Pliego de Bases y Condiciones Generales y Particulares, y circulares si las hubiere.
8. Sellado de adquisición del pliego
9. Declaración jurada de no encontrarse en ninguna de las causales previstas en el artículo 15.1).
10. Garantía de oferta en alguna de las formas admitidas.
11. Informes bancarios. En caso de no operar con ninguna entidad bancaria, deberá presentar una nota en carácter de declaración jurada manifestando tal situación.
12. Informes comerciales donde consten las líneas de créditos autorizadas y magnitud de operaciones realizadas, y concepto general del cliente.
13. Descripción detallada de la actividad/es principal/es y accesorias.

#### **B) Personas humanas**

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

DNI  
Nacionalidad  
Estado civil  
Profesión u oficio

- a) Documentación legal a presentar:

1. Constancia de no estar comprendido en procesos de quiebra.
2. Certificado de libre inhabilitación expedido por el Registro del domicilio de cada postulante.
3. Certificado de Antecedentes Penales
4. Cuadro de su situación patrimonial, económica y financiera, que muestre detalladamente la situación del activo y pasivo corriente y no corriente y patrimonio neto, debidamente firmado por Contador Público y certificado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.
5. Manifestación de ingresos mensuales netos de los últimos doce (12) meses anteriores a la presentación, derivado de las actividades que desarrolla, certificada por Contador Público con firma homologada por el Consejo Profesional respectivo y la manifestación de ingresos

### **C) Personas jurídicas**

Las sociedades deberán adjuntar la siguiente documentación:

1. Copia autenticada de Estatutos o Contrato Social, con sus correspondientes ampliaciones y modificaciones con constancias de inscripción correspondientes.
2. Acta de Directorio u otro similar de donde surja la decisión social de presentarse a la Licitación.
3. Domicilio legal del Oferente en la Ciudad de Mendoza y su número de teléfono.
4. Estados contables (Memoria, situación patrimonial, cuadro de resultados, evolución del patrimonio neto, cuadros anexos y notas respectivas) del último ejercicio anual, certificado por Contador Público y legalizado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.
5. Estados contables (Memoria, situación patrimonial, cuadro de resultados, evolución del patrimonio neto, cuadros anexos y notas respectivas) desde el cierre del último ejercicio y hasta 30 días antes de la fecha de apertura de la licitación, si entre el cierre y esta fecha haya transcurrido un plazo superior a 6 (seis) meses, certificado por Contador Público y legalizado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.
6. Constancia de no estar comprendido en procesos de quiebra o concurso de acreedores, expedida por el Poder Judicial con jurisdicción donde se encuentra fijado el domicilio legal del oferente.
7. Certificado de libre inhabilitación de la persona jurídica y de los socios..

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

### **D) Propuesta Comercial**

Los oferentes deberán incluir en su propuesta de explotación comercial los siguientes puntos:

1- Visión estratégica del negocio: Se deberá explicitar de forma tal que resulte claro para la Comisión Evaluadora, cuál es la perspectiva acerca del uso del espacio concesionado, detallando el negocio principal y/o los complementarios, analizando asimismo el entorno interno y externo.

2- Análisis de Mercado: analizando los potenciales clientes, productos y servicios a ofrecer y se detallarán las estrategias de mercado que prevé aplicar en cada caso. Asimismo deberá analizar los principales atributos que valora el cliente para este tipo de negocio ej. seguridad, trato del personal, puntualidad en el servicio de traslado, instalaciones y comodidad en el estacionamiento, entre otros.

Se deberá explicitar la tasa de ocupación de la playa para todo el periodo de concesión indicando: cantidad total de plazas, horas de atención en el día y año, porcentaje de ocupación previsto por plaza, rotación de plazas ocupadas, etc. Esta información deberá detallarse en términos físicos (cantidades) sin expresar valores monetarios.

3- Proyecciones: deberá desarrollar y presentar un estudio de demanda que defina las proyecciones económicas y financieras previstas para el negocio propuesto, justificando así las inversiones realizadas. Deberán incluirse todas las líneas de negocios con su modalidad de prestación, estructura organizativa, horarios previstos de funcionamiento, cantidad de puestos de trabajo a emplear, gastos de operación y tarifas a aplicar, plan de contingencia, entre otros. Los puntos arriba mencionados se deberán plasmar en un Plan de Negocios

## E) Anteproyecto Técnico

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

- Relevamiento planialtimétrico del área afectada, necesario para avalar la propuesta
- Planos de Propuesta General: plantas, cortes, vistas, etc. (escala: conjunto 1:500 y 1:200 y cortes y vistas 1:100). Los criterios generales en cuanto a diseño y materialización. Deberán presentarse además paneles livianos de 1,00 por 0,70m posición horizontal, conteniendo geometrales e imágenes en tres dimensiones color, los que serán devueltos al adjudicarse la concesión.
- Resolución de accesos peatonales.
- Anteproyecto de la playa de estacionamiento y precálculo de estructuras necesarias
- Anteproyecto y criterios de instalaciones sanitarias, eléctricas, servicio contra incendio, ventilación mecánica.
- Anteproyecto de drenajes e impermeabilizaciones.
- Anteproyecto de iluminación de los sectores cubiertos y descubiertos. Anteproyecto de señalización general y particular.
- Maqueta del conjunto (escala 1:500). Alternativamente el oferente podrá presentar maqueta electrónica en paneles de 0.70m por 1.00 m, posición horizontal.
- Planilla de terminación de locales. Plan general de evacuación.
- Plazo de obra y cronograma de tareas de cada etapa de avance propuesta, incluyendo las medidas de mitigación de impactos ambientales correspondientes.
- Análisis de Precios Unitarios. Cómputo y presupuesto estimado de las inversiones a realizar, desglosando los montos correspondientes a obras en espacio público, obras en espacio público propias de la explotación comercial y obras de explotación comercial exclusiva.
- Calendario de inversiones.
- Profesionales intervinientes: los oferentes deberán acreditar fehacientemente la participación en el Anteproyecto Técnico y Proyecto Ejecutivo de un profesional con título de Arquitecto y de un Ingeniero competente en obras civiles, ya sea como integrantes del oferente o contratados por el mismo, quienes asumirán la representación del mismo.
- Los profesionales actuantes deberán contar con antecedentes demostrables en obras de similares características.
- Empresa Constructora: los oferentes deberán suministrar la información de la Empresa Constructora (si ésta fuera una persona física o jurídica distinta del oferente) que tomará a su cargo la ejecución de las obras, presentando para su aprobación los antecedentes de la misma, donde se deberá demostrar fehacientemente su experiencia y capacidad técnica en obras de características y envergadura similares. En todos los casos, la empresa constructora deberá designar un Representante Técnico, el cual asumirá la conducción técnica de los trabajos.
- Plan de desarrollo y mejoras: Cada oferente detallará los objetivos de cada una de las obras propuestas y/o adquisiciones de equipamiento que prevé realizar a lo largo del período de concesión. A fin de su interpretación, presentará una memoria descriptiva, planos esquemáticos y/o especificaciones adicionales.
- Estudio de suelos, para las ofertas de más de un subsuelo.

## F) Propuesta Económica

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

1. Nombre y apellido o razón social del oferente.

2. El porcentaje ofrecido sobre los ingresos brutos mensuales (sin IVA e IIBB) o canon mensual fijo propuesto expresado en Unidades Tributarias Municipales.
3. Se deberá adjuntar un Estado de Resultados Proyectados y Flujo de Fondos Proyectados, que refleje en forma detallada, por rubros y a lo largo de toda la concesión, la viabilidad económica-financiera de su propuesta, conforme a los siguientes criterios:
  - a) **Ingresos:** se detallarán los ingresos estimados, analizando su procedencia y discriminados por rubros.
  - b) **Egresos:** se detallarán los egresos estimados, analizando su procedencia y discriminados por rubros.

Importante: se deberán justificar y/o explicar por escrito los parámetros tenidos en cuenta para la elaboración del Estado de Resultados proyectado y Flujo de Fondos.

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

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

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

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

## **CAPÍTULO 3**

### **DE LA SELECCIÓN, ADJUDICACIÓN Y CONTRATACIÓN.**

#### **ARTÍCULO 22 - PRESENTACIÓN DE OFERTA**

Las propuestas se recibirán en la Subsecretaría de Contrataciones y Registros, sita en el Piso 6 del Edificio Municipal ubicado en calle 9 de Julio 500, 6º piso, Ciudad de Mendoza, hasta las 10 hs. del día fijado para la apertura de la licitación.

Serán rechazadas las propuestas recibidas con posterioridad al día y hora fijados en el párrafo precedente.

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

Los oferentes estarán obligados a mantener las ofertas durante el lapso mínimo de 150 (ciento cincuenta) días corridos que comenzarán a contar desde la fecha de apertura. Si algún oferente retirase su oferta antes del vencimiento de ese plazo, perderá la garantía a que se refiere el artículo 17°; transcurridos los mismos, de no existir manifestación fehaciente por parte del oferente de su deseo de desistir de la licitación, el plazo de mantenimiento de la oferta se prorrogará automáticamente hasta la adjudicación.

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

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

Las propuestas serán abiertas en acto público en la Subsecretaría de Contrataciones y Registros el día fijado en los avisos publicitarios, con intervención de los agentes designados y en presencia de los interesados que concurran. Si el día señalado para la apertura fuera inhábil para la administración municipal el acto se cumplirá el primer día hábil siguiente en el mismo lugar y hora previstos.

Se anunciará la cantidad de propuestas recibidas y se procederá a la apertura de los Sobres de oferta en el orden de su recepción.

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

De todo lo ocurrido en el acto de apertura, se labrará un Acta que será suscrita por los agentes municipales autorizados y por los que quisieran hacerlo.

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

Será causal de rechazo de la propuesta la falta de presentación del recibo de compra del pliego y la constitución de la garantía de oferta, salvo que existiesen con fecha y hora anterior al vencimiento de la presentación de la oferta o vencimiento del plazo de compra del pliego, según corresponda.

La no presentación de la propuesta comercial, el proyecto técnico o la oferta económica generará la desestimación como oferente.

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

#### **ARTÍCULO 27 - EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS**

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

La Municipalidad evaluará las ofertas económicas analizando la consistencia y coherencia entre la oferta técnica y las correspondientes ofertas económica y comercial, la viabilidad financiera de la propuesta y la capacidad del futuro concesionario para pagar a la Municipalidad el canon ofertado.

El Departamento Ejecutivo adjudicará la oferta considere más conveniente a los intereses de la Comunidad y de acuerdo a las posibilidades del Municipio. El acto de Adjudicación será notificado a todos los Oferentes participantes en la apertura

La Municipalidad, a su exclusivo juicio, podrá rechazar aquellas propuestas en las que considere que no superan los Análisis de consistencias fijados en el párrafo anterior del presente artículo,

especialmente aquellas que sobrevalorando los Ingresos o subvaluando los Egresos e Inversiones del proyecto generen un alto canon que, a juicio de la Municipalidad, no pueda ser cumplimentado en el futuro o exista una fuerte presunción de que ello ocurra.

## **ARTÍCULO 28 - DESCALIFICACIÓN Y SANCIONES**

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

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

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

## **ARTÍCULO 29- IGUALDAD DE LAS OFERTAS**

Si entre las ofertas admisibles se verificara que dos o más de ellas fueren igualmente conveniente o sólo una de ellas fuere admisible, se llamará exclusivamente a esos proponentes a mejorar su oferta según los términos y procedimientos establecidos en el artículo 132°, inc. k de la Ley de Administración Financiera N° 8.706.

## **ARTÍCULO 30 - PREADJUDICACIÓN**

Cumplidos los trámites administrativos que correspondan, posteriores al acto de apertura de los sobres, la Comisión de Preadjudicación se expedirá sobre la oferta más conveniente.

## **ARTÍCULO 31- DE LA ADJUDICACIÓN.**

El Departamento Ejecutivo sobre la base del informe de preadjudicación, emitirá el acto administrativo que adjudicará la concesión al oferente cuya oferta se considere más conveniente a los intereses de la Municipalidad. Asimismo podrá, si lo estima conveniente, rechazar todas las propuestas, sin que esto genere derecho a reclamos de ninguna naturaleza.

La circunstancia de recibirse una sola propuesta no impide, ni obliga a la adjudicación.

## **ARTÍCULO 32 - DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE OFERTA**

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

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

## **ARTÍCULO 33 - GARANTÍA DE EJECUCIÓN DE OBRA**

Una vez recibida la notificación de adjudicación, el adjudicatario constituirá a favor de la Municipalidad, dentro de los 5 (cinco) días hábiles y previo a la firma del contrato, una garantía de ejecución de obra equivalente al 5% (cinco por ciento) del presupuesto de las obra elaborado por el adjudicatario, informado en el anteproyecto técnico (cómputo y presupuesto estimado de las

inversiones a realizar). Podrá constituirse en alguna de las formas aceptadas para la garantía de mantenimiento de oferta.

#### **ARTÍCULO 34 - GARANTÍA DE EXPLOTACIÓN**

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

Cada dos años la Municipalidad podrá solicitar, conforme a la dinámica y evolución del canon, la adecuación de la garantía de explotación.

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

#### **ARTÍCULO 35 - DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE EJECUCIÓN DE OBRA**

Labrada el Acta de Recepción Definitiva, la Municipalidad procederá a la devolución de la Garantía de Ejecución de Obra al concesionario. Esta garantía no será devuelta hasta su reemplazo por la garantía de explotación.

#### **ARTÍCULO 36 - FIRMA DEL CONTRATO**

El contrato de concesión se firmará, previa presentación por el adjudicatario de la Garantía de Ejecución de la obra e inscripción en el Registro de Proveedores de la Municipalidad.

El adjudicatario deberá comparecer ante la Municipalidad dentro del término de 10 (diez) días hábiles administrativos de la fecha de la notificación de la adjudicación, para formalizar el contrato. Si no lo hiciere, se declarará la caducidad de la adjudicación con la pérdida de la garantía de mantenimiento de oferta.

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

#### **ARTÍCULO 37 - SELLADO DEL CONTRATO**

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

### **CAPITULO 4**

#### **DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO**

#### **ARTÍCULO 38 - DOCUMENTOS DEL CONTRATO**

Constituirán instrumentos reguladores de la relación contractual:

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

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

### **ARTÍCULO 39 - PROYECTO EJECUTIVO**

Luego de la adjudicación y antes de comenzar las obras, el adjudicatario deberá presentar el Proyecto Ejecutivo Definitivo en la Secretaría de Planeamiento, Infraestructura y Ambiente, el que deberá incluir como mínimo la siguiente documentación:

Planos de proyecto general de arquitectura y de cada nivel. Plantas, cortes, vistas.

Planos de emergentes a nivel Parque (accesos peatonales, ventilaciones y extracciones de aire, etc.).

Planos específicos con formato según Reglamento de Edificación para aportes profesionales y habilitaciones municipales.

Planos de replanteo de estructuras. Encofrados, planillas de doblado de barras. Memoria de cálculo de estructuras.

Plan de apuntalamiento bajo nivel. Plano y memoria descriptiva de submuraciones.

Instalaciones sanitarias, eléctricas, ventilación mecánica y de servicios contra incendio, alarmas y dispositivos de seguridad, con memoria de cálculo, planos generales y de detalle.

Detalles constructivos de cada uno de los elementos que componen el proyecto, cubierta a nivel

Parque, impermeabilizaciones y drenajes. Escalas 1:25 y 1:10.

Planilla de aberturas

Planilla de terminación de locales.

Planos de reposición alumbrado exterior y equipamiento del Parque.

Planos de señalización general y particular.

Plazo de obra y cronograma de tareas, incluyendo las medidas de mitigación de impactos ambientales correspondientes.

Análisis de Precios Unitarios. Cómputo y presupuesto estimado de las inversiones a realizar.

Calendario de Inversiones. Desagregado en inversiones en espacio público, en espacio público propias de la explotación comercial y obras destinadas a la explotación comercial.

Estudio de suelos. Estudio de calidad de suelo que sondee la presencia de contaminación por hidrocarburos, considerando los antecedentes de uso ferroviario del predio. En caso de hallarse dicho pasivo ambiental, se deberá prever en el proyecto ejecutivo un plan de remediación y disposición final del suelo retirado, de acuerdo a lo establecido en la normativa referente a residuos peligrosos.

## **ARTÍCULO 40 - EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

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

El plazo máximo de ejecución de las obras será de 36 (treinta y seis) meses a partir de la fecha del Acta de Replanteo para el caso de que la oferta contemple la cantidad de plazas mínimas exigidas.

El Concesionario podrá introducir modificaciones al plan de trabajos y proyecto durante la ejecución de la obra, previa conformidad y aprobación de la Municipalidad y a condición de que las mismas no extiendan el plazo de ejecución establecido para cada etapa, con la salvedad de lo dispuesto más adelante para el caso de circunstancias extraordinarias graves.

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

La fecha del Acta de Inicio será considerada como el día de inicio del plazo de la concesión, obligándose la Municipalidad a efectuar la entrega de los terrenos necesarios para la obra en carácter de tenencia. Los terrenos e inmuebles correspondientes al área de intervención deben encontrarse desocupados y libres de conflictos de jurisdicción o de otro tipo que impidan o dificulten la construcción.

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

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

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

### **4) Inspección de Obra**

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

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

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

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

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

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

El concesionario deberá designar al menos un profesional competente con habilitación suficiente para ser Director de la Obra. Tendrá a su cargo la verificación del proyecto en obra y el cumplimiento del Plan de Trabajo; estará debidamente autorizado y facultado para obligar y representar al concesionario en todo momento y circunstancia, incluyendo la recepción de las Órdenes de Servicio.

Además, deberá hallarse permanentemente en la obra, un Representante Técnico de la empresa constructora. El Representante Técnico tendrá a su cargo la supervisión y conducción técnica de los trabajos y será responsable de la calidad técnica y su resultado. Ambos profesionales deberán encontrarse debidamente matriculados en sus respectivos Colegios profesionales, pudiendo ser reemplazados por el Concesionario en cualquier circunstancia durante la ejecución de las obras, previa aprobación de la Comuna.

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

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

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

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

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

### **7) Servicios Públicos**

Serán por cuenta y cargo del concesionario todas las actuaciones y avisos de proyecto a las distintas prestadoras de servicios públicos, también el costo y responsabilidad relativas a la provisión de servicios públicos para la construcción y explotación de la obra.

### **8) Seguros.**

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

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

Las pólizas de seguro a tomar por el Concesionario deberán incluir, sin excepción, como coasegurado a la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza.

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

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

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

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

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

#### **A) De Responsabilidad Civil**

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

#### **B) Obrero.**

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

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

#### **C) De Obras**

El concesionario constituirá un seguro de todo riesgo de obra y construcción, con inclusión del período de puesta en marcha. Dicho seguro incluirá las eventuales instalaciones, equipos y construcciones preexistentes y colindantes con el lugar de las obras. Este seguro cubrirá la responsabilidad civil amplia, comprensiva y cruzada de la Municipalidad, del concesionario y de sus

eventuales subcontratistas y/u otros por lesiones y/o muerte de terceras personas y daños a cosas de terceros hasta un límite máximo que estipulará la Municipalidad.

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

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

#### **D) Personal de las Empresas**

El personal que emplee la concesionaria para la ejecución de la obra actuará en relación de dependencia exclusiva con la misma. En ningún caso la Municipalidad asumirá respecto del personal citado, relación de empleo alguno ni responsabilidad laboral o civil respecto al mismo. El personal dependiente de las empresas deberá encontrarse encuadrado en las normas y requisitos que fije la legislación laboral y provisional o las que establezcan los respectivos convenios de trabajo.

#### **ARTÍCULO 41 - EXTENSIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

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

Durante la sustanciación de la petición, el concesionario no podrá suspender los trabajos, el mantenimiento y/o la explotación según corresponda, bajo ningún concepto.

Todo daño resultante de una acción de este tipo será a exclusivo cargo del concesionario, lo que no excluye cualquier otro tipo de sanción de mayor gravedad que la Municipalidad entienda corresponda.

#### **ARTÍCULO 42 – RECEPCIÓN DE OBRAS Y HABILITACIÓN COMERCIAL**

##### **1) Con habilitación total**

Cuando la Inspección de Obra certifique que las obras se encuentran terminadas, se labrará el Acta de Recepción Provisoria, debiendo el concesionario proceder a gestionar la habilitación de la explotación comercial en el Área correspondiente.

Si en esta oportunidad, la Municipalidad a su exclusivo juicio, resolviera que las obras están en condiciones de habilitarse, se fijará nueva fecha para la firma de la correspondiente acta. Si el concesionario no corrigiere las fallas en el plazo acordado, la Municipalidad podrá hacerlo con su propio personal o con terceros, a cargo del concesionario.

El plazo de concesión no se suspende ni interrumpe por esta causa.

El Acta de Recepción Provisoria será firmada por el concesionario y su Responsable Técnico por una parte, y la Inspección o funcionario autorizado por la Municipalidad.

La ausencia del concesionario o su representante citados fehacientemente no obstará a la firma del acta, perdiendo aquél, derecho a todo reclamo por los resultados de la recepción.

Transcurrido el plazo de 12 (doce) meses desde la fecha del Acta de Recepción Provisoria y habiendo la Municipalidad constatado que las obras se encuentran en perfecto estado de funcionamiento y conservación, se labrará el Acta de Recepción Definitiva de la obra.

## **2) Con habilitación parcial.-**

Cuando el proyecto aceptado prevea el tratamiento separado de diversas partes de la obra y les fije plazos individuales de ejecución y explotación, cada una de ellas podrá ser motivo de habilitación y explotación, cumpliendo particularmente con lo exigido en el inciso 1) del presente artículo y de forma general con lo previsto en la Documentación Licitatoria.

## **ARTÍCULO 43 - EXPLOTACIÓN COMERCIAL**

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

El Concesionario podrá explotar comercialmente los locales por si o sub-alquilarlos siempre y cuando esta operación respete los usos previstos, las ordenanzas y las normas fijadas en el presente Pliego. Para iniciar con la prestación de los distintos servicios, deberá contar con la habilitación comercial correspondiente. El cumplimiento de todas las exigencias que emergen del presente Pliego será siempre exclusiva responsabilidad del concesionario, no pudiendo involucrar ni responsabilizar a terceros por su falta de cumplimiento. El concesionario es el único responsable ante los terceros y sub-locatarios en caso de que dichas contrataciones no puedan llevarse a cabo o no puedan cumplimentarse en su totalidad por la terminación de la contratación principal.

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

#### **a) Mantenimiento de lo edificado y mobiliarios**

- 1) Inalterabilidad de lo edificado (prohibición de construcciones agregadas). Solicitar autorización previa y escrita a la Municipalidad ante la necesidad de mejoras y/o refacciones en el área de concesión.
- 2) Asegurar un perfecto estado de uso y de conservación durante todo el período de concesión de la playa subterránea.
- 3) Mantenimiento anual de la pintura de carpintería y paramentos, tanto interiores como exteriores de las áreas concesionadas, respetando siempre en el exterior los colores originales.
- 4) El mantenimiento y buen funcionamiento de las instalaciones, en particular las sanitarias y eléctricas. Los baños deberán ser de uso público.
- 5) Cualquier obra o tarea necesaria para garantizar las condiciones de calidad y funcionamiento del área de concesión.

#### **b) Horario de Funcionamiento**

El horario de funcionamiento de la cochera será las 24 horas diarias durante todos los días del año inclusive los feriados obligatorios.

#### **c) Tratamiento de residuos**

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

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

a) Papeles y cartones limpios (no contaminados por alimentos o líquidos, envases de vidrio, plástico, metal y poliestireno expandido).

b) Restos de alimentos y materiales no reciclables.

2. El concesionario deberá disponer de cestos y contenedores para la separación, uno por cada categoría. Los contenedores serán alojados en el interior del local, en espacio cerrado y de fácil acceso desde la vía pública.

3. El lugar de acopio tendrá una capacidad mínima como para alojar los residuos por el lapso de 72 horas, y deberá reunir condiciones tales de modo de no ocasionar molestias a los vecinos.

4. El retiro de los residuos quedará a cargo del concesionario de acuerdo a la normativa vigente.

#### **d) De los pagos y garantías**

El concesionario deberá ingresar el importe del canon a pagar dentro de los 10 (diez) primeros días corridos de cada mes, por adelantado y en forma consecutiva. El concesionario no tiene obligación de abonar el canon ofrecido durante el periodo de ejecución de las obras, salvo en el supuesto de habilitación parcial. La falta de pago en el plazo fijado dará lugar a la aplicación de los intereses resarcitorios dispuestos en la Ordenanza Tarifaria vigente al tiempo del vencimiento respecto de los intereses correspondientes por falta de pago de las tasas municipales.

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

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

#### **e) Medios de pago**

1- El concesionario deberá habilitar medios de pago con tarjeta de débito y crédito a través de terminales electrónicas de ventas.

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

#### **f) Seguros**

El Concesionario, sin perjuicio de la responsabilidad general que le cabe por la legislación común y las cláusulas pertinentes de este pliego, deberá contratar a partir del inicio de la explotación comercial.

A) Seguro de Responsabilidad Civil.

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

#### **B) Seguro obrero**

El Concesionario contratará pólizas de seguro que cubran a su personal y al de sus eventuales subcontratistas, locatarios, comodatarios y todos aquéllos que empleen personal en relación al objeto de la Concesión.

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

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

#### **g) Otras obligaciones**

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

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

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

#### **h) Servicio de emergencia**

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

### **3) Evaluación de la concesión**

Según las potestades de control ya definidas, la Municipalidad inspeccionará la explotación y conservación de la obra, a fin de verificar el cumplimiento de las condiciones de la concesión.

A tal efecto, se programarán inspecciones integrales en las cuales se evaluará el grado de mantenimiento y conservación edilicia, de infraestructura y del espacio público; el nivel de funcionamiento de los servicios generales y el cumplimiento en el pago del canon y demás obligaciones a cargo del concesionario.

Si de una inspección al inmueble objeto de la concesión, surgen puntos de no conformidad en algunos de los puntos referidos, y dicha deficiencia es atribuible al concesionario, la Municipalidad notificará fehacientemente al mismo de lo detectado, otorgándole un plazo para que regularice tal situación. En caso de incumplimiento del emplazamiento, la Municipalidad procederá a la aplicación de las sanciones previstas en el Artículo 49° del presente pliego.

## **ARTÍCULO 44 – IMPACTO Y EFECTOS AMBIENTALES**

El concesionario dentro de sus obligaciones, deberá efectuar controles de medición del ruido y del aire con la regularidad suficiente a fin de evaluar la calidad acústica y la contaminación atmosférica producida.

## **CAPITULO 5**

### **EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN**

#### **ARTÍCULO 45 – CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN**

##### **1) Por vencimiento del plazo**

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

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

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

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

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

En cualquier caso de extinción de la concesión, todas las mejoras e instalaciones de bienes muebles e inmuebles y equipos pasarán a propiedad de la Municipalidad de pleno derecho, sin compensación alguna. La explotación del mismo rubro por la Municipalidad, ya sea por sí o través de terceros, sea cual fuere la modalidad jurídica a adoptar, no da derecho alguno al adjudicatario de la presente licitación por llave de negocio y/o cualquier otra causa que quisiere invocar, renunciando a cualquier reclamo por este concepto, condición que será incorporada al contrato respectivo.

##### **2) Por incumplimiento de las obligaciones del Concesionario**

La falta indistinta de cumplimiento de algún artículo de los Pliegos de Bases y Condiciones Generales hará pasible al concesionario de la pérdida parcial o total del depósito en Garantía de Ejecución de las Obras y/o Garantía de Explotación, importe que ingresará a la Municipalidad, pudiendo incluso rescindirse el contrato de concesión y quedando facultado el Departamento Ejecutivo a iniciar acciones judiciales por los perjuicios ocasionados. En caso que la Municipalidad afecte el depósito en garantía, el concesionario queda obligado a reponer dicho importe dentro de los 15 (quince) días de su afectación

- a) Por transformación, fusión, absorción o escisión del concesionario, sin la previa aprobación de la Municipalidad
- b) Por inhibición al concesionario, o embargo sobre bienes o créditos afectados o provenientes de la obra concesionada.
- c) Por mora en el pago de tres cánones mensuales consecutivos y/o de impuestos o servicios nacionales, provinciales o municipales a su cargo.
- d) El abandono de la concesión por más de 10 (diez) días corridos.
- e) La falta de conservación parcial o total y/o destrucción del inmueble objeto de la concesión.
- f) En caso de producirse la transferencia o enajenación de la concesión otorgada, sin autorización de la Municipalidad.
- g) En caso de producirse, por parte del concesionario modificaciones respecto de los pliegos o alteraciones al proyecto ejecutivo aprobado que originó el llamado a licitación o bien alteraciones al régimen de explotación y destino de uso establecido.
- h) Por no constituir en término las garantías exigidas en este Pliego o por defectos en la constitución de las mismas.
- i) Cuando el adjudicatario proceda con dolo, fraude o grave negligencia o contravenga las obligaciones y condiciones estipuladas en el contrato.
- j) Incumplimiento del adjudicatario en el Plan de Inversiones propuesto y/o que a juicio de la Municipalidad no pueda terminarse en los plazos estipulados.
- k) Cuando el adjudicatario no cumpla con las obligaciones de cesión de usos establecidas en el presente Pliego total o parcialmente y en cantidad o calidad de los equipos o servicios.
- l) Cuando el concesionario no cumplimente lo establecido en el presente Pliego en lo que refiere a la constitución de las Pólizas de Seguros exigidas.
- m) Cualquier otro incumplimiento de las obligaciones a cargo del adjudicatario que tengan la suficiente entidad, a juicio de la Municipalidad, y no se encuentren previstas.
- n) Reiterado trato discriminatorio, arbitrario, abusivo o descomedido a los usuarios, fehacientemente comprobados.
- o) Inobservancia, reticencia u ocultamiento recurrente al Órgano de Control.

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

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

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

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

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

#### **4) Destrucción de la obras**

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

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

#### **5) Rescate**

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

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

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

#### **6) Derecho de retención**

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

### **ARTÍCULO 46 – FACULTAD DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DEL CONCESIONARIO**

El concesionario tendrá la facultad de resolver el contrato siempre que haya cumplimentado todos los siguientes ítems y que obtenga la autorización expresa del Departamento Ejecutivo Municipal:

1. Haber ejecutado todas las obras comprometidas en el proyecto ejecutivo.

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

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

#### **ARTÍCULO 47 – USO DEL PROYECTO EN CASO DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**

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

### **CAPITULO 6**

#### **SUSPENSIÓN DE LA CONCESIÓN**

##### **ARTÍCULO 48 – SUSPENSIÓN DE LA CONCESIÓN**

La concesión se suspenderá por:

1. El tiempo que requiera la reconstrucción de las obras que hubieran resultado destruidas según lo previsto en el artículo 45.4.
2. El tiempo que duren los impedimentos cuando existan circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito que impidan la ejecución o funcionamiento de las obras en la forma pactada. El concesionario deberá dentro de los 15 (quince) días corridos a partir de la causal de la suspensión, poner en conocimiento de la Municipalidad la existencia de los impedimentos aludidos y solicitar la suspensión de la concesión, aún en caso de que se trate de hechos de pública notoriedad.

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

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

### **CAPITULO 7**

#### **SANCIONES Y PROHIBICIONES**

## **ARTÍCULO 49- SANCIONES**

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

### **1) Durante la etapa del proyecto ejecutivo**

a) Se establece una multa equivalente al 10% (diez por ciento) del canon base mínimo mensual aceptado para ofertar contemplado en el art. 4 del presente pliego por cada día de demora en la entrega del Proyecto Ejecutivo.

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

a) Se establece una multa equivalente al 5% (cinco por ciento) del canon base mínimo mensual aceptado para ofertar por cada día de demora en la iniciación de las obras y/o en la culminación de las mismas.

b) Se establece una multa equivalente al 5% (cinco por ciento) del canon base mínimo mensual aceptado para ofertar por cada día en que se verifique el no cumplimiento de órdenes impartidas por la Municipalidad referidas al cumplimiento y desarrollo de las obras.

c) Se establece una multa equivalente al 5% (cinco por ciento) del canon base mínimo mensual aceptado para ofertar por incumplimientos de órdenes impartidas por la Municipalidad tendientes a evitar interferencias al tránsito vehicular y peatonal durante el cumplimiento y desarrollo de las obras.

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

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

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

a) **Apercibimiento:** por incumplimiento de sus obligaciones durante la explotación, al mantenimiento y conservación de las obras subterráneas.

b) **Multa:** al producirse dos apercibimientos se aplicará una multa equivalente al 20% (veinte por ciento) del canon equivalente al mes anterior al último apercibimiento aplicado por cada día de mora en el incumplimiento de sus obligaciones.

c) Si el concesionario incurriere en faltas sucesivas y se le hubiese aplicado tres multas sucesivas o apercibimientos se producirá el cierre temporario por un lapso de 48 (cuarenta y ocho) horas, y sin perjuicio de las demás penalidades que correspondiere abonar.

d) La extinción de la concesión se producirá por las causales previstas en el Pliego.

Será facultad de la Municipalidad aplicar, previa intimación (sin necesidad de apercibimiento anterior) y una vez transcurrido el plazo previsto en dicha notificación, una multa diaria equivalente al 10% (diez por ciento) del canon equivalente al mes anterior al último incumplimiento por cada día de demora en la regularización de las obligaciones que se detallan seguidamente:

a) Incumplimiento o demora del adjudicatario en el mantenimiento total o parcial del complejo.

- b) Incumplimiento o demora en el pago de los impuestos, tasas y derechos Nacionales, Provinciales y Municipales.
- c) Incumplimiento del adjudicatario en lo referente a la habilitación gratuita de los espacios públicos.
- d) Incumplimiento del adjudicatario en la vigilancia del área total o parcial.
- e) Utilización de las instalaciones del alumbrado público.
- f) Inobservancia, reticencia u ocultamiento reiterado de brindar información al Órgano de Control solicitante o al Tribunal de Cuentas.

Asimismo, el Concesionario que disminuya el valor real de su facturación o que intente impedir, imposibilitar o dificultar la fiscalización y verificación por parte de la Municipalidad de los datos pertinentes en los registros y libros comerciales, contables y/o fiscales facultará a la Municipalidad, previa intimación (sin necesidad de apercibimiento anterior) y una vez transcurrido el plazo previsto en dicha notificación, a aplicar una multa equivalente al 100% (cien por ciento) del canon equivalente al mes anterior al último incumplimiento.

## **ARTÍCULO 50 - PROHIBICIONES**

Queda expresamente prohibido al concesionario:

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

## **CAPITULO 8**

### **DISPOSICIONES COMUNES**

#### **ARTÍCULO 51 – PERSONAL**

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

#### **ARTÍCULO 52 - ELEMENTOS DE PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD**

Al finalizar la concesión por cualquier motivo, el concesionario deberá retirarse dejando en propiedad y plena posesión de la Municipalidad la totalidad del inmueble y áreas de concesión, incluyendo todos los componentes adheridos y nuevas construcciones realizadas, así como los siguientes elementos:

- Instalación sanitaria completa de baños, con todos los accesorios (grifería, mesadas, bachas, secamanos eléctricos, jaboneras, etc.). Instalación de agua fría y caliente. Tanques, bombas, termotanques, calefones, calderas, sistema de presurización de agua.
- Instalación eléctrica. Artefactos interiores y exteriores, lámparas, equipos de encendido, tableros, llaves térmicas, disyuntores, guardamotors, etc.
- Sistemas de ventilación y extracción de aire, conductos, chimeneas. Sistema completo de señalización.

- Sistemas de audio y video, control de accesos, alarmas y dispositivos electrónicos instalados en el inmueble.
- Cerramientos, barreras y accesos peatonales completos.
- Solados áreas exteriores concesionadas y especies vegetales plantadas. Redes de infraestructura generales.
- Equipamiento del espacio público

### **ARTÍCULO 53 - TITULARIDAD DE LOS SERVICIOS**

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

Finalizada la concesión por cualquier causa, el concesionario estará obligado a dar de baja de su titularidad de los servicios antes enunciados.

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