

0

H.422

G 15 d

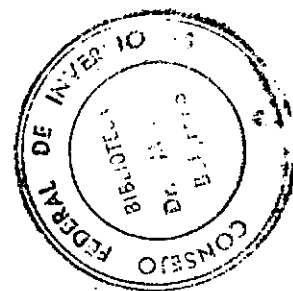
III

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PROVINCIA DE CORDOBA

DOCUMENTO N°3

ALTERNATIVAS PARA ENCARAR LA CONSTRUCCION DEL
MERCONCOR



NORBERTO AMADEO GENTILI

- Agosto 1982 -

27643

TEMARIO

- I - SISTEMA PARA LA EJECUCION DEL MERCONCOR
- II - ETAPAS PROPUESTAS HASTA LA LICITACION
- III - BASES PARA LA INVITACION PRELIMINAR
- IV - PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES

0

H.422

G 15 d

III

INGENIERIA - ARQUITECTURA

Ing. C. Octavio Suarez

Arq. Rodolfo A. Crescenciano.

SISTEMA PARA LA EJECUCION DEL MERCADO CENTRAL DE CORDOBA.

1. - Conforme lo expresado por el consultor en las reuniones de asesoramiento para la ejecución del MERCONCOR, se aconseja el sistema que a continuación se detalla, y que consiste en la concepción de dos sociedades o Empresas con funciones diferenciadas según sea la etapa de construcción y la etapa de explotación del Mercado; por las características del sistema llamaremos a la primera SOCIEDAD INVERSORA y a la segunda SOCIEDAD EXPLOTADORA.

La razón por la que se establecen dos sociedades se encuentra precisamente en las funciones, objetivos, naturaleza y dimensión de cada etapa, cada una de estas requiere distinta organización empresarial, así como también ellas ofrecen como actividad económica características e intereses diferentes.

En efecto, la primera etapa o etapa de ejecución de la obra física del Mercado interesa como negocio de inversión cuya amortización y rentabilidad no se compromete con la operación y administración (explotación) del Mercado propiamente dicho, sino que por el contrario de él obtiene un ingreso prefijado y garantizado.

La segunda etapa se refiere exclusivamente a la operación y administración del Mercado propiamente dicho luego de su habilitación; la Sociedad Explotadora recibirá entonces las obras edilicias terminadas e iniciará su actividad comercial conforme al modelo funcional establecido.

1.1 - SOCIEDAD INVERSORA (llamado en los pliegos "Concesionaria" o "Contratista").

Es la Sociedad o Empresas o consorcio de Empresas que concursando en la Licitación Pública que se realice a tal fin será la adjudicataria responsable de la construcción del Mercado, responsabilidad ésta que incluye el desarrollo del proyecto ejecutivo e ingeniería de detalle de las obras correspondientes conforme al anteproyecto aprobado y suministrado por la Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, y la financiación de dichas obras en las condiciones que mas adelante se detallan.

Así también será responsabilidad de esta SOCIEDAD INVERSORA el mantenimiento de todas las obras, tanto de infraestructura como de superestructura durante el período de amortización.

La Municipalidad de la Ciudad de Córdoba aporta para la ejecución del Mercado el predio de emplazamiento y el anteproyecto, y se hará cargo de los costos de todas las obras de infraestructura externa, y de las de infraestructura interna correspondiente a

.....
.....
.....

obras éstas últimas que serán abonadas directamente a la Empresa o SOCIEDAD INVERSORA.

La Municipalidad también cede el uso del predio del Mercado actual o Mercado viejo, por el término del plazo de amortización de las obras del Mercado nuevo, para que la Empresa o SOCIEDAD INVERSORA ejecute el proyecto, construcción, financiación, explotación y mantenimiento de un conjunto edilicio para la actividad que esta Sociedad considere mas conveniente, a efectos de aumentar la rentabilidad de la inversión de ambos conjuntos

1

1.1.2. RESPONSABILIDADES Y FUNCIONES DE LA SOCIEDAD INVERSORA.

Como queda dicho, las obligaciones de la SOCIEDAD INVERSORA abarcan los tres sectores siguientes, netamente diferenciados:

- a) Mercado propiamente dicho.
- b) Zonas anexas.
- c) Predio del Mercado actual.

En cada uno de tales sectores, las responsabilidades y funciones de la SOCIEDAD INVERSORA serán las siguientes:

a) Mercado Propiamente dicho:

- a1) CONFECCION PROYECTO EJECUTIVO.
- a2) FINANCIACION TOTAL DE PROYECTO, OBRA Y MANTENIMIENTO.
- a3) EJECUCION DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.
- a4) EJECUCION DE LAS OBRAS DE SUPERESTRUCTURA.
- a5) MANTENIMIENTO DE LAS OBRAS DURANTE EL PERIODO DE AMORTIZACION

b) Zonas Anexas:

- b1) CONFECCION PROYECTO EJECUTIVO.
- b2) FINANCIACION TOTAL DE PROYECTO, OBRA Y MANTENIMIENTO.
- b3) EJECUCION OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.
- b4) EJECUCION OBRA DE SUPERESTRUCTURA.
- b5) MANTENIMIENTO DURANTE EL PERIODO DE AMORTIZACION.
- b6) EXPLOTACION DURANTE EL PERIODO DE AMORTIZACION.

c) Predio del Mercado actual:

- c1) Proyecto, de acuerdo a la actividad o actividades que el ofe-

rente considere apropiadas para esa ubicación y que se ajusten a las leyes o reglamentaciones pertinentes.

- c2) Ejecución de las obras.
- c3) Mantenimiento de las obras durante el período de amortización.
- c4) Explotación de las obras durante el período de amortización

1.1.3. FINANCIACION DE LAS OBRAS:

La SOCIEDAD INVERSORA financia la totalidad de las obras del Mercado Nuevo, y las que proponga realizar y explotar en el predio correspondiente al Mercado actual.

El retorno de la inversión total se efectuará a través de los ingresos que provengan de la Explotación de las obras a ejecutar - en el predio del Mercado actual mas la explotación de las zonas anexas del Mercado Nuevo mas una tarifa o cuota de amortización que percibirá la SOCIEDAD INVERSORA por parte de la Municipalidad, la que recaudará esta cuota del canon o derecho de uso que cobrará a la SOCIEDAD EXPLOTADORA del Mercado propiamente dicho, todo ello durante el período de Amortización de las obras propuesto - por la SOCIEDAD INVERSORA.

$$\text{AMORTIZACION} = \begin{array}{l} \text{EXPLOTACION} \\ \text{OBRAS EN EL} \\ \text{PREDIO DEL} \\ \text{MERCADO ACTUAL} \end{array} + \begin{array}{l} \text{EXPLOTACION} \\ \text{ZONAS ANEXAS} \\ \text{MERCADO NUEVO} \end{array} + \begin{array}{l} \text{CUOTA MERCADO} \\ \text{PROPIAMENTE} \\ \text{DICH0} \end{array}$$

Las obras de infraestructura correspondiente a

..... también serán financiadas por la SOCIEDAD INVERSORA y serán abonadas por la Municipalidad de la Ciudad de Córdoba en los plazos y formas que proponga la SOCIEDAD INVERSORA. Dentro de su propuesta la SOCIEDAD INVERSORA deberá demostrar la rentabilidad de la inversión.

La Municipalidad garantiza el pago de la cuota de amortización del Mercado propiamente dicho.

1.2 - SOCIEDAD EXPLOTADORA:

Será la Sociedad responsable de la administración y operación del Mercado propiamente dicho, y abonará a la Municipalidad un canon o derecho de uso de las instalaciones del mismo.

ETAPAS PROPUESTAS HASTA LA LICITACION

La naturaleza de la licitación para una operación de inversión por parte del capital privado hace necesario procurar un método de desarrollo de las tareas previas al llamado a licitación que permita asegurarse el atractivo de la misma y por ende aumentar el interés de los grupos privados en participar. Es por ello que se proponen las siguientes etapas para llegar a la licitación propiamente dicha:

1ª) INVITACION PRELIMINAR E INSCRIPCION DE INTERESADOS

Esta etapa tiene como objetivo anticipar el lanzamiento y promover la mayor difusión de la propuesta de inversión, mediante este llamado previo sobre bases de inscripción con mínimos requisitos, en las que se da una descripción global de la operación propuesta y se fija el mecanismo de inscripción que sólo tiene por objeto establecer contacto con los interesados a efectos de relevar posibilidades y preparar las tareas de la etapa siguiente.

2ª) ELABORACION DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA LICITACION

Esta etapa tiene como objetivo desarrollar los pliegos para licitación con participación de las Empresas o Grupos interesados inscriptos en la etapa anterior, tomándose como documento base el pliego desarrollado por el Consultor, sobre el cual los inscriptos podrán efectuar las observaciones que estimaren convenientes para mejorar y asegurar máxima participación en la licitación. De estas observaciones la Municipalidad adoptará e incorporará al Pliego definitivo las que a su juicio resulta conveniente incluir.

En este sentido deberá tenerse siempre muy presente la distinta naturaleza de un contrato de Concesión respecto de un contrato ordinario de obra pública.

3ª) MARCO LEGAL DE LA LICITACION

Habida cuenta de los escasos antecedentes locales de este tipo de Concesión, es probable que resulte necesario dar marco legal a la Licitación mediante el dictado de leyes y/o decretos provinciales y municipales que cubran los vacíos que a este respecto dejan las normas usuales de Obras Públicas. Esta tarea deberá desarrollarse en paralelo con la reseñada en el punto 2ª).

4ª) LLAMADO A LICITACION

Cumplidas que sean las etapas anteriores, procederá el llamado a Licitación Pública, del que se curará invitación directa a todas las

interesadas inscritas en el llado preliminar, pero sin que tal inscripción sea requisito limitativo de la participación en la Licitación, que queda abierta a nuevos interesados.

III

BASES PARA LA INVITACION PRELIMINAR

LICITACION PUBLICA PARA LA EJECUCION DEL MERCADO CENTRAL DE CORDOBA

INVITACION PRELIMINAR

La Municipalidad de la Ciudad de Córdoba llama a Inscripción Preliminar de Empresas interesadas en participar en la futura licitación para la ejecución y financiación de la obra del Mercado Central de Córdoba, conforme a las siguientes normas :

- a) Nota de manifestación expresa de interes en la participación del programa para la ejecución del Mercado Central de Córdoba, dirigida a.....
.....y firmada por los representantes legales de las empresas interesadas.
- b) Datos básicos de la Empresa o consorcio de Empresas. Se cumplimentará para cada una de las empresas que integran el consorcio:
 - Denominación completa
 - Domicilio real
 - Fecha de fundación
 - Naturaleza de la sociedad y capital social
 - Nómina de directivos y del personal técnico superior.
 - Cantidad de personal administrativo, técnico y obrero empleado.
 - Banco o Bancos que prestarían asistencia financiera
 - Cifras de facturación de los últimos tres años
 - Balances de los últimos tres años
 - Copia de certificado de capacidad
- c) Nómina de obras similares ejecutadas con responsabilidad primaria por la Empresa, que suministre la siguiente información :
 - Ubicación
 - Comitente
 - Año de iniciación y de finalización de obra
 - Trabajos comprendidos (infraestructura, equipamiento comunitario, etc.)
 - Costo final de las obras
 - Autor del proyecto

NATURALEZA DE LA PRESENTACION

La manifestación de interés que formulen las empresas no creará obligaciones para ninguna de las partes, y solo tiene por objeto una difusión anticipada del programa que conduce a la licitación, a efectos de promover la mayor participación.

También tiene por objeto recabar de los interesados inscriptos las observaciones y sugerencias que juzguen pertinentes respecto de la documentación licitatoria a elaborar.

PLAZO Y LUGAR DE LA PRESENTACIÓN

Las presentaciones se recibirán en, hasta el día..... a lashoras y podrán ser también remitidas por correo certificado antes de esa fecha.

IV

PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORDOBA

LICITACION PUBLICA N°.....T..

CONCESION PARA LA CONSTRUCCION Y EXPLOTACION PARCIAL DE LA OBRA "MERCADO CENTRAL DE CORDOBA".

PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES

I N D I C E

CAPITULO 1 - INTRODUCCION:

- Art. 1.1 - Objeto de la licitación.
- 1.2 - Terminología.
- 1.3 - Documentación de la licitación, y su adquisición.
- 1.4 - Adopción de Pliegos Generales.
- 1.5 - Régimen Legal aplicable.
- 1.6 - Carácter de la contratación, y forma de cotizar
- 1.7 - Presupuesto Oficial.
- 1.8 - Plazos de obra y de la concesión.
- 1.9 - Exenciones impositivas.
- 1.10 - Consultas y aclaraciones.

CAPITULO 2 - OFERENTES:

- Art. 2.1 - Oferentes.
- 2.2 - Condiciones que deben reunir los Oferentes.
 - 2.2.1 - Personas físicas.
 - 2.2.2 - Sociedades.
 - 2.2.3 - Consorcios.
- 2.3 - Capacidad y Referencias Técnicas y Financieras.

..//..

- //
- 2.4 - Proyectista.
 - 2.5 - Representante Legal
 - 2.6 - Representante Técnico.

CAPITULO 3 - OFERTAS:

- Art. 3.1 - Lugar y fecha de presentación.
- 3.2 - Conocimiento y aceptación de la documentación licitatoria.
- 3.3 - Mantenimiento de Oferta.
- 3.4 - Garantía de Oferta.
- 3.5 - Forma de presentación.
- 3.6 - Causales de rechazo.
- 3.7 - Oferta única.
- 3.8 - No reconocimiento de gastos.
- 3.9 - Ofertas variantes.

CAPITULO 4 - DOCUMENTACION DE LA OFERTA:

- Art. 4.1 - Documentación a incluir en Sobre N°1.
- 4.2 - Documentación a incluir en Sobre N°2.

CAPITULO 5 - APERTURA DE LAS OFERTAS Y ADJUDICACION:

- Art. 5.1 - Apertura del Sobre N°1.
- 5.2 - Preselación.
- 5.3 - Apertura del Sobre N°2.
- 5.4 - Selección y Adjudicación.

CAPITULO 6 - CONTRATO:

- Art. 6.1 - Firma del Contrato.
- 6.2 - Documentos integrantes del Contrato.
- 6.3 - Orden de prelación de los documentos del Contrato.
- 6.4 - Garantías de Contrato.
- 6.5 - Sello del Contrato.
- 6.6 - Monto del Contrato.

CAPITULO 7 - EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:

- Art. 7.1 - Entrega del terreno y Orden de Iniciación.
- 7.2 - Plan de Trabajos.
- 7.3 - Ajustes del Anteproyecto, proyecto y planos de obra.
- 7.4 - Construcción y Dirección de las obras.
- 7.5 - Libros de obra.
- 7.6 - Partes manuales.
- 7.7 - Seguros.
- 7.8 - Letreros y cerco de obra.
- 7.9 - Agua y energía para la construcción.
- 7.10 - Vigilancia y seguridad en la obra.
- 7.11 - Terminación y habilitación de la obra.
- 7.12 - Premio por terminación anticipada.
- 7.13 - Multas por mora y otros conceptos.

CAPITULO 8 - EXPLOTACION Y MANTENIMIENTO DE LAS OBRAS:

- Art. 8.1 - Plazo de explotación.
- 8.2 - Objetos y formas de la explotación.
- 8.3 - Inspecciones y Auditorías.
- 8.4 - Mantenimiento de las obras.

- 8.5 - Modificaciones de las obras durante el lapso de explotación.
- 8.6 - Sanciones y cargos durante la explotación.
- 8.7 - Ingresos por tasa o derecho de uso del Mercado propiamente -
dicho.
- 8.8 - Actualización de los ingresos por tasa o derecho de uso del
Mercado propiamente dicho.

CAPITULO 9 - EXTINCION, SUSPENSIÓN Y CESIÓN DE LA CONCESIÓN:

Art. 9.1 - Causales de extinción.

- 9.2 - Vencimiento del Plazo.
- 9.3 - Incumplimiento de las obligaciones del Concesionario.
- 9.4 - Quiebra o extinción de la Concesionaria.
- 9.5 - Mutuo acuerdo.
- 9.6 - Abandono de la Concesión.
- 9.7 - Renuncia de la Concesión.
- 9.8 - Por causas imputables al Estado.
- 9.9 - Rescate.
- 9.10 - Recepción al extinguirse la Concesión.
- 9.11 - Actualización del monto de las obras para el caso de extin-
ción previa al vencimiento del plazo.
- 9.12 - Forma de pago de las liquidaciones por extinción de la Con-
cesión previa al vencimiento del plazo.
- 9.13 - Transferencia del Contrato.
- 9.14 - Subcontratación.

CAPITULO I - GENERALIDADES.

1.1 - Objeto de la licitación:

El presente pliego de condiciones Especiales tiene por objeto establecer las condiciones y procedimientos para la presentación de las Ofertas, la adjudicación y formalización del contrato de la Licitación Pública para la realización de las obras del Mercado Central de la ciudad de Mendoza (MECON CDR), que incluye el proyecto, construcción, financiación y mantenimiento del Mercado propiamente dicho; proyecto, construcción, financiación, mantenimiento y explotación de las obras correspondientes a las denominadas zonas anexas de dicho Mercado, y de las obras que el contratista proponga ejecutar en el predio del actual mercado mayorista frutihortícola de la Ciudad.

1.2 - Terminología:

En este Pliego se utilizan las siguientes expresiones, con el significado que a continuación se indica para cada caso:

- "Comitente", "Municipalidad": Municipalidad de la ciudad de Córdoba.
- "Adquirente": la persona física o jurídica que ha adquirido a la Municipalidad, la documentación de la licitación.
- "Oferente", "Proponente": la Adquirente que ha presentado una Oferta en la licitación.
- "Adjudicataria", "Adjudicatario": El Oferente a quien se adjudique el Contrato objeto de la licitación.
- "Concesionaria", "Concesionario", "Contratista": la Adjudicataria, luego de suscribir el Contrato.
- "Documentación licitatoria", "Documentación de la licitación": la definida en el Art. 1.3 de este Pliego.
- "P.C.G.P.": El presente Pliego de Condiciones Generales y Particulares.
- "P.E.T.": El Pliego de Especificaciones Técnicas
- "P.E.T.G.": Pliego de Especificaciones Técnicas Generales (el adoptado con tal carácter, según Art. 1.4 de este Pliego).
- "Oferta", "Propuesta": la documentación presentada por la Oferente en la licitación, incluidas las aclaraciones y complementos que solicitare la Municipalidad, hasta la firma del Contrato.
- "Contrato": el convenio que rige las relaciones entre la Comitente y la Concesionaria, integrado por la documentación detallada en el Art. 6.1 de este Pliego.
- "Contrata": el instrumento legal escrito sobre el que se estampa el sello de ley, y que, firmado por la Comitente y la Concesionaria, encabeza la documentación del Contrato y resume sus condiciones fundamentales.
- "Proyectista": el profesional, grupo de profesionales o firma consultora, con quien el Comitente contrata la ejecución de los proyectos incluidos en la presente Licitación.

Esta denominación se extiende también a la empresa constructora contratista principal para la ejecución de las obras, en el caso eventual de

que tal contratación incluyese también la previa realización del proyecto.

- "Constructor": El ejecutor material de las obras; que puede ser la Oferente, alguno de los miembros de un consorcio oferente, o un subcontratista expresamente nominado en la Oferta para actuar como tal. (Ver Artículo 2.3).
- "Mercado actual": El actual Mercado Mayorista Frutihortícola de la ciudad de Córdoba, ubicado en

El listado de términos precedente se complementa con el de lArt.1.2 del P.E T.P.

1.3 - Documentación de la licitación, y su adquisición:

Integran la documentación de la presente licitación, los siguientes documentos:

- a) El Presente Pliego de Condiciones Generales y Particulares.
- b) El Pliego de Especificaciones Técnicas
- c) El Pliego de Especificaciones Técnicas Generales adoptado según art. 1.4 del presente pliego
- d) La Memoria Descriptiva del Anteproyecto, agregada a fs.
- e) Los Planos de Anteproyecto, según lista agregada a fs.
- f) El Cómputo y Presupuesto Oficial, agregado a fs.
- g) El Modelo de Oferta agregado a fs.
- h) Toda otra documentación, pliegos, normas, especificaciones y/o planos, cuya adopción se señala específicamente en el presente P.C.G. P., en el P.E.T. , en el P.E.T.G., o en notas marginales de los planos y/o presupuestos.

La documentación enumerada en a), b), d), e), f), y g), que integra el legajo que se entregará a los Adquirentes, podrá ser consultada y adquirida en la sede de la Comitante en la ciudad de Córdoba, en el horario de a horas, hasta días corridos antes de la fecha fijada en los avisos de llamado para la apertura de las Ofertas, siendo su costo de \$ (RESAS). Para presentar Oferta es obligatoria la compra a la Municipalidad de esta documentación.

La documentación citada en c) y h) podrá ser adquirida, optativamente por los Adquirentes, en la sede de las instituciones respectivas, quedando aclarado que el solo hecho de presentar oferta implicará que el Oferente conoce y acepta su contenido.

En el momento de compra del legajo entregado por la Municipalidad, los Adquirentes deberán dejar indicado un domicilio en la ciudad de Córdoba, para la recepción en él de las notificaciones que eventualmente se emitiesen con relación a esta Licitación.

1. 4 - Adopción de Pliegos Generales:

A los fines de esta Licitación se adopta como P.E.T.G. al "Pliego de la Dirección de Arquitectura del Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Córdoba, edición año

1. 5 - Régimen Legal aplicable:

La presente Licitación se efectúa en el marco de la Ley (de Concesión de Obras y Servicios Públicos de la Provincia de Córdoba). Supletoriamente, y en cuanto correspondiere, serán de aplicación la Ley provincial de Obras Públicas y sus complementarias, la ley Orgánica de la Municipalidad (Nº....) y sus complementarias, y las normas generales del derecho administrativo y del derecho civil, prevaleciendo todo en el orden citado.

1. 6 - Carácter de la contratación, y forma de cotizar:

El contrato a firmar asumirá el carácter de Concesión de Obra Pública bajo el régimen legal establecido en el Artículo precedente -, para la financiación, construcción y posterior explotación durante el plazo de concesión, de las obras licitadas, conforme a lo enunciado en l. 1 y desarrollado en 8. 2.

Los oferentes deberán cotizar de la siguiente forma, según se especifica con mayor detalle en los capítulos 3 y 4 de este pliego:

- a) El monto requerido del ingreso anual por tasa o derecho de uso del Mercado propiamente dicho a partir de la Rehabilitación de las obras y hasta el fin de la Concesión.
- b) Al solo efecto de una eventual extinción de la concesión antes del plazo establecido (cap. 9), deberán cotizar además el monto total de las obras a ejecutar, discriminado por Mercado propiamente dicho, zonas anexas y obras a ejecutar en el predio del Mercado actual. Esta cotización asumirá el carácter de ajuste alzado relativo, es decir que será independiente de las cantidades de obra efectivamente ejecutadas, en tanto ello no derive de modificaciones de proyecto ordenadas por la Municipalidad.

La cuota por tasa o derecho de uso será actualizada según art. 8.8. y -cuando correspondiere- el monto de las obras será actualizado según art. 9.11.

1. 7 - Presupuesto Oficial:

Según surge del cómputo y presupuesto detallado que se adjunta, el presupuesto oficial de las obras del Mercado propiamente dicho y de las Zonas Anexas asciende a la suma de \$ (PESOS), a valores de

El ingreso anual por tasa o derecho de uso del Mercado propiamente -dicho a percibir por la Contratista se ha estimado en un ...% (.....) del importe arriba consignado, porcentaje este que puede ser modificado por los oferentes, debiendo cotizarse, preferiblemente, en valor absoluto, a -

...//..

igual fecha básica.

La cifra del presupuesto oficial no incluye las obras a ejecutar en el predio del Mercado actual, que deberán proponer los oferentes.

1.8. Plazos de obra y de la Concesión:

Los plazos fijados para la terminación y habilitación de las obras son los siguientes:

- a) Mercado propiamente dicho:..... meses, con los siguientes plazos parciales:
- b) Obras incluidas en Zonas Anexas: meses, con los siguientes plazos parciales:.....
- c) Obras a ejecutar en el predio del Mercado actual: plazo a fijar por los Oferentes.

1.9 Exenciones impositivas:

El Concesionario, sus contratistas, subcontratistas y proveedores, estarán exentos, durante el lapso de construcción y explotación, de los impuestos y tasas que a continuación se detallan:

- a)
- b)

Estas exenciones no alcanzan a los arrendatarios o usuarios en cualquier carácter de los locales comerciales que forman parte de las obras, aún cuando fuere el propio concesionario quien lo utilizase para desarrollar en ellos una actividad comercial gravada.

1.10 - Consultas y Aclaraciones:

Los adquirentes de la documentación licitatoria podrán formular consultas o pedidos de aclaraciones respecto de la misma, hasta 15 (quince) días corridos antes de la fecha fijada para la apertura de la licitación; debiéndose hacer por escrito ante la Secretaría de de la Municipalidad. Dentro de los 10 (diez) días de recibidas, la Municipalidad contestará las consultas que reciba, mediante "Circulares Con Consulta" numeradas correlativamente, y enviadas por correo a los domicilios de todos los Adquirentes indicados en el acto de compra de los pliegos.

Por su parte, la Municipalidad podrá emitir aclaraciones de oficio mediante "Circulares Sin Consulta" numeradas y distribuidas de igual modo. Ello, hasta 10 (diez) días corridos antes de la fecha de apertura de la li citación.

CAPITULO 2 - OFERENTES

2.1 - Oferentes:

Podrán ser oferentes en esta Licitación y, posteriormente, Adjudicatario y Concesionario -, personas físicas, sociedades comerciales, o consorcios de sociedades comerciales y/o de personas físicas,

No se exigirá a los Oferentes inscripción previa en el registro de licitaciones o proveedores de la Municipalidad, inscripción ésta que quedará acordada de hecho a quien resultare Adjudicatario.

Tampoco se exigirá inscripción previa en el Registro de Constructores de Obras Públicas de la Provincia de Córdoba, bastando que este requisito sea satisfecho por uno de los miembros del consorcio oferente o por un subcontratista nominado en la oferta con tal caracter para la etapa de construcción.

En consecuencia, la Oferente puede no ser necesariamente una constructora, pues la Licitación se dirige también a empresas comerciales, financieras, de negocios generales, etc.

2.2 - Condiciones que deben reunir los Oferentes:

2.2.1 - Personas Físicas:

Las personas físicas oferentes deberán ser mayores de edad, y hábiles para comerciar.

Deberán acompañar con la Oferta sus datos personales completos: número de documento de identidad, nacionalidad, estado civil, número de inscripción en el R.P.C., fecha de nacimiento, nombre del cónyuge (en su caso), nombre de los padres, profesión, domicilio - real y legal, y firmar la propuesta en la forma que acostumbra hacerlo. La firma al pie de la carta-oferta propiamente dicha - deberá estar certificada por Escribano Público.

2.2.2 - Sociedades:

Las sociedades oferentes deberán estar legalmente constituidas y acreditar su personería acompañando copia legalizada por Escribano Público de los Contratos o Estatutos sociales (cuya duración jurídica debe extenderse como mínimo hasta dos años después de la fecha de apertura de la licitación), y de las actas o poderes de los que surja inequívocamente la capacidad de los firmantes para obligar a la sociedad. Para el caso en que la duración de la sociedad no alcanzase hasta....(..... años) después de la fecha de apertura de la licitación, deberá acompañarse también el compromiso de la sociedad, o de los socios, de extender oportunamente tal duración hasta ese lapso, o de constituir en su momento una sociedad continuadora - de la titularidad de la Concesión, indicando en todos los casos el mecanismo previsto para ello, lo que quedará sujeto a aprobación de la Municipalidad.

2.2.3 - Consorcios:

Si las propuestas son formuladas por dos o más personas jurídi-

cas integradas en consorcio, deberán satisfacer los siguientes datos y requisitos:

- a) Domicilio legal único, que será el domicilio del consorcio.
- b) Declaración suscripta por todos los integrantes del consorcio, en la que asumen la responsabilidad solidaria por todas las obligaciones emergentes de la Oferta y del Contrato en todos los aspectos, hasta tanto se constituya entre ellos una sociedad "ad hoc" con el único y exclusivo fin de ejercer la titularidad de la Concesión, sociedad esta cuyo contrato o estatuto deberá prever una duración, capital y condiciones acordes, sujetas a aprobación de la Municipalidad, y cuya constitución deberá completarse en legal forma dentro de los ocho meses inmediato siguientes a la firma del Contrato de Concesión, bajo pena de caer en causal de extinción por incumplimiento de las obligaciones del Concesionario.
- c) Cada una de las personas jurídicas integrantes del consorcio, deberá satisfacer además los requisitos establecidos en 2.2.1 o 2.2.2 según corresponda, y las restantes exigencias establecidas en este pliego para los oferentes individuales.

2.3 - Capacidad y referencias técnicas y financieras:

La Oferente, o alguno de los miembros del consorcio oferente, o en su defecto, un subcontratista expresamente nominado en la oferta para actuar como Constructor (según definición Art. 1.2), deberá acreditar acompañando para ello el certificado respectivo expedido por el Registro de Constructores del Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Córdoba, y/o de la Nación, una Capacidad Técnica, y una Capacidad Financiera anual disponible, iguales o superiores al monto del Presupuesto Oficial de las obras licitadas. Se agregarán también referencias técnicas de anteriores comitentes del Constructor, y nómina de obras ejecutadas y en ejecución.

La nominación de subcontratista Constructor hecha por el oferente en su oferta, podrá incluir más de un eventual subcontratista (y hasta cinco), entre los cuales la Oferente podrá optar luego para ejecutar la construcción. En tal caso, cada uno de los subcontratistas nominados deberá satisfacer los requisitos arriba establecidos sobre Capacidad Técnica y Financiera.

Independientemente de la Capacidad Financiera certificada por el Registro al Constructor, sea éste quien fuere, la Oferente deberá acreditar fehacientemente sus propios recursos financieros, o fuentes de tales recursos con que cuenta para encarar la completa financiación de las obras y gastos de explotación y mantenimiento posteriores hasta el momento de alcanzar el recupero total de tales inversiones. Con tal fin, deberá acompañar con su oferta los siguientes elementos:

- a) Copia autenticada por Contador Público Nacional de los Balances correspondientes a los tres últimos ejercicios contables de la Empresa (si éstos no fueran anuales sino por períodos menores, deberán presentarse los correspondientes a los últimos tres años calendario). Se deberán indicar para cada ejercicio los índices de "Líquidos Corriente" y de "Endeudamiento". La firma del Contador Público interviniente deberá estar certificada por el Colegio respectivo.
- b) Declaración Jurada en la que se manifieste la eventual existencia o no de dudas u obligaciones pendientes de carácter provisional o impositivo, y -

- el cumplimiento de la legislación vigente en tales materias, en los ámbitos nacional, provincial y municipal.
- c) Referencias o informes bancarios y comerciales.
 - d) Detalle de las fuentes que se propone utilizar para la financiación de las obras y posterior mantenimiento y explotación, con indicación de los porcentajes en que cada una de ellas (incluido eventualmente el propio Oferente) ha de participar en la conformación del cien por ciento del monto a financiar.
 - e) Carta compromiso de las entidades financieras consignadas en el inciso d), en la que tales entidades manifiesten su compromiso de participación con indicación de los porcentajes y eventuales topos máximos comprometidos.
 - f) Cuadro cronológico - trimestral para el período de construcción y anual - para el período de explotación -, en el que se muestre el flujo de inversiones por todo concepto, amortizaciones, intereses, y el retorno previsto de tales inversiones, y recaudación posterior de beneficios. Las inversiones indicadas en este cuadro deben quedar cubiertas por las fuentes detalladas en d).

Para el caso de Ofertas presentadas por un consorcio, la documentación requerida en a), b) y c) debe ser incluida para cada uno de sus integrantes.

2.4 - Proyectista:

Los Oferentes deberán consignar en sus ofertas la identificación del profesional o firma consultora, con quienes se propone contratar el desarrollo de los proyectos incluidos en la presente Licitación.

Los proyectistas propuestos, de quienes se deberá agregar los antecedentes profesionales, deberán contar con experiencia específica en obras afines a las que son objeto de esta Licitación.

2.5 - Representante Legal:

Si el Oferente no fuera una persona física, deberá designar un Representante Legal para actuar ante la Municipalidad en tal carácter hasta la formalización del Contrato. En esta ocasión, dicho representante podrá ser ratificado, o reemplazado por otro, para actuar durante el lapso del Contrato.

2.6 - Representante Técnico:

Si el Oferente no reuniese los requisitos fijados en este Artículo para el Representante Técnico, deberá designar para actuar ante la Municipalidad en tal carácter a un profesional Arquitecto o Ingeniero Civil o Ingeniero en Construcciones, matriculado o en condiciones de matricularse antes de la firma del Contrato, en el Consejo Profesional que corresponda de la Provincia de Córdoba. La actuación de este Representante Técnico, que podrá ser ratificado o reemplazado por otro (con iguales requisitos) al firmarse el contrato, se extenderá durante toda la etapa de construcción de las obras, hasta seis meses después de la habilitación completa de las mismas.

CAPITULO 3 - OFERTAS

3.1 - Lugar y fecha de presentación:

Las Ofertas, confeccionadas con arreglo a lo establecido en éste y en el siguiente Capítulo, deberán ser presentadas personalmente o por correo certificado ante de la Municipalidad, .. en el horario de a horas, y hasta la fecha y hora fijada en los avisos de llamado para la apertura de las Ofertas.

3.2 - Conocimiento y aceptación de la documentación licitatoria:

El solo hecho de presentar Oferta implicará que el Oferente conoce y acepta sin reservas el contenido de toda la documentación licitatoria con signada en el Artículo 1.3 a) hasta h) inclusive, como así también que conoce y ha verificado directamente en el lugar de emplazamiento de las obras las circunstancias de todo orden, razonablemente previsibles, que pueden afectar a la construcción de las obras, y a su posterior explotación.

En ratificación parcial de ello, deberá acompañar con su Oferta la documentación licitatoria (el legajo entregado por la Municipalidad a los Adquirentes) completa, firmada y sellada en todos sus folios y planos, por el Oferente o su Representante Legal y por su Representante Técnico.

3.3 - Mantenimiento de Oferta:

Las Ofertas deberán tener valides por el término de días corridos, contados a partir de la fecha de apertura del Sobre N°1, lapso que deberán cubrir las garantías respectivas, en los términos establecidos en el Artículo siguiente.

3.4 - Garantía de Oferta:

La Garantía de Oferta a presentar deberá cubrir un monto equivalente al (..%) por ciento del Presupuesto Oficial de las obras, y podrá constituirse en cualquiera de las siguientes formas:

- a) en efectivo, previamente depositado en Tesorería Municipal.
- b) mediante boleto de depósito previamente efectuado y acreditado en el Banco
- c) carta de crédito irrevocable a favor de la Municipalidad, abierta en un Banco de la Ciudad de Córdoba, con valides para su cobro no inferior al lapso de mantenimiento de oferta.
- d) títulos o bonos nacionales, provinciales o municipales, con cotización

...//..

en Bolsa de Comercio de Buenos Aires, aferidos según su cotización al -
cierro del día hábil inmediato anterior al de su presentación.

e) fianza bancaria o seguro de ejecución, por las cuales el garante se cons-
tituye en fiador solidario, lico y llano, y principal pagador con re-
nuncia expresa al derecho de división y ejecución, hasta la suma indica-
da y por el lapso de mantenimiento de oferta.

Las garantías constituidas serán reintegradas a los Oferentes que no re-
sulten Adjudicatarios, luego de la firma del Contrato con el Adjudicatar-
io.

La garantía constituida por el Adjudicatario, le será reintegrada contra
presentación de la Garantía de Contrato respectiva.

Para todos los efectos, las Ofertas conservarán validas aún después de ven-
cido el lapso de mantenimiento de las mismas, en tanto no se hubiere pro-
ducido la firma del Contrato, o sus titulares no hicieren formal retiro -
de las mismas con diez (10) días corridos de preaviso.

3.5 - Forma de presentación:

Las Ofertas deberán presentarse en el lugar, fecha y hora indicados
en el Artículo 3.1, empaquetadas en un único Sobre o paquete, convenientemen-
te cerrado y lacrado, rotulado de la siguiente forma:

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORDOBA

LICITACION PUBLICA N°.....(el N° que figure en el aviso de llamado)

CONCESION PARA LA CONSTRUCCION Y EXPLOTACION DE LA OBRA

MERCADO CENTRAL DE LA CIUDAD DE CORDOBA

FECHA Y HORA DE APERTURA:.....(las que figuren en el aviso de
llamado.)

OFERTA N°..... (a llenar por el funcionario receptor)

SOBRE N°1

dentro de este Sobre N°1 se deberá incluir la documentación requerida en -
el Artículo 4.1, y el Sobre N°2 conteniendo la documentación requerida en
el Artículo 4.2, rotulado de igual forma, con el agregado de la identifi-
cación del Oferente, y convenientemente cerrado y lacrado. Todo en la for-
ma y con el número de copias requerido en los Artículos citados.

3.6 - Causales de rechazo:

Serán causales inexcusables de rechazo de Ofertas en el acto de a-
pertura de los Sobres N°1, o con posterioridad a él, las siguientes:

a) La falta de presentación del recibo extendido por la Municipalidad, -
por la compra de la documentación licitatoria, o -en su defecto-, la no
constancia de dicha operación en el registro que de ellas llevará la

...//..

Dirección de Compras de la Municipalidad. Para el caso de concurrencias oferentes, bastará que uno cualquiera de sus integrantes hubiere adquirido tal documentación:

- b) La no presentación de la Garantía de Oferta según Artículo 3.4.
- c) La no presentación del Certificado de Capacidad Técnica y Financiera del Constructor, según Artículo 2.3, o la insuficiencia de las capacidades en él certificadas respecto de las exigidas en dicho Artículo.
- d) La no inclusión del Sobre N°2, o la presentación sin encobrar de la documentación que él debería contener.

El subsanar cualquier otra omisión o incumplimiento de requisitos formales, será facultativo de la Municipalidad, en tanto ello no implique, a su exclusivo juicio, una grave alteración del principio de igualdad de los oferentes, o de la naturaleza del acto licitatorio.

3.7 - Oferta única:

La Municipalidad podrá adjudicar la licitación y contratar en consecuencia, aún cuando se recibiese una única Oferta válida.

3.8 - No reconocimiento de gastos:

La Municipalidad no reconocerá ningún gasto incurrido por los Oferentes con motivo de su presentación a esta licitación, con anterioridad o posterioridad a su apertura, aún cuando ella se declarase desierta o fuese anulada.

3.9 - Ofertas variantes:

Los Oferentes podrán cotizar Ofertas con variantes sobre el Anteproyecto Básico, en tanto las mismas se originen sólo en razones de mayor conveniencia para la explotación comercial de las obras, y no impliquen disminuciones de las calidades de terminación, ni alteren sustancialmente el esquema funcional y arquitectónico del Proyecto, ni las proporciones de las áreas de uso público.

En tales casos, deberá adjuntarse a la Oferta una clara y detallada descripción y planos de las variantes propuestas, su justificación, y nuevo cómputo métrico y presupuesto completo siguiendo el listado de ítems del Presupuesto Oficial.

La Municipalidad podrá aceptar o rechazar, a su exclusivo juicio, las Ofertas con variantes.

Si las aceptase, el Adjudicatario deberá presentar a su cargo el Anteproyecto completo de las partes modificadas, antes de la firma del Contrato, y posteriormente, desarrollar el Proyecto según P.E.T.P.

CAPITULO 4 - DOCUMENTACION DE LA OFERTA.

4.1 - Documentación a incluir en el sobre N° 1 :

El Sobre N° 1, conformado y rotulado según Artículo 3.5, deberá contener en su interior la siguiente documentación:

- a) El recibo de compra de la documentación licitatoria, extendido por la Municipalidad.
- b) La Garantía de Oferta, según Artículo 3.4 .
- c) El Certificado de Capacidad Técnica y Financiera del Constructor, según Artículo 2.3 .
- d) Nota dirigida a la Municipalidad (según Modelo "A"), firmada por el Oferente (todos sus integrantes si éste fuera un consorcio) y por su Representante Legal y su Representante Técnico (si éstos no actuasen como Oferente o parte integrante de él), con el siguiente contenido:
 - identificación clara y completa de la Oferente (de todos sus integrantes si éste fuera un Consorcio).
 - fijación de domicilio legal único a los fines de esta licitación, en la Ciudad de Córdoba.
 - aceptación de la jurisdicción de los tribunales en lo contencioso administrativo de la Provincia de Córdoba con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderle.
 - designación del Representante Legal, consignando su nombre, profesión y documentos de identidad.
 - designación de su Representante Técnico, consignando su nombre, título profesional y documentos de identidad, y adjuntando su "curriculum vitae".
 - ratificación de su conocimiento y aceptación de las condiciones licitatorias.
- e) Los datos y/o documentos que acrediten la personería del Oferente, y poderes de los firmantes, según Artículo 2.2 de este Pliego. (2.2.1, 2.2.2 o 2.2.3.b) y c), según el Oferente sea una persona física, una sociedad única o un consorcio, respectivamente).
- f) La documentación relativa a la Capacidad Financiera del Oferente, requerida en el Artículo 2.3 incisos a), b), c), d) y e).
- g) Antecedentes Técnicos del "Constructor": nómina de obras ejecutadas y en ejecución, nómina de su personal técnico y "curriculum vitae" de los mismos, inmuebles y equipos de su propiedad.
- h) Antecedentes Técnicos del "Proyectista": nómina de obras afines a las del Mercado proyectadas con anterioridad, nómina de su personal técnico y "curriculum vitae" de los mismos, medios disponibles, etc.
- i) Documentación completa de la Licitación (Pliegos y Planos entregados por la Municipalidad), sellada y firmada en todos sus folios por el Oferente o su Representante Legal y por su Representante Técnico. Esta documentación podrá incluirse en paquete separado, fuera del sobre N° 1.
- j) Todo otro elemento complementario que el Oferente juzgue pertinente incluir en este sobre N° 1, para mejor evaluación de su capacidad, en tanto ellos no impliquen características de la Oferta propiamente dicha, que debe incluirse en el Sobre N° 2.
- k) El Sobre N° 2, conformado y rotulado según se indica en el Artículo 3.5 "in fine", conteniendo en su interior la documentación indicada en el

siguiente Artículo 4.2.

Todos los documentos indicados en los incisos a) hasta k) precedentes se incluirán en un único ejemplar - original o copia según corresponda -, encarpados en una carpeta única tamaño oficio, guardando el orden aquí indicado, y preferiblemente, con separadores que permitan su rápida ubicación.

4.2 - Documentación a incluir en el sobre N°2:

El Sobre N° 2, conformado y rotulado según artículo 3.5 "in fine", deberá contener en su interior la siguiente documentación:

- a) La Oferta propiamente dicha, confeccionada según modelo "B" anexo.
- b) El cuadro cronológico de flujo de inversiones y retorno de las mismas, según se requiere en el Artículo 2.3 inciso f) .
- c) Memoria Descriptiva y esquemas gráficos referidos al uso que se propone asignar al área de emplazamiento del Mercado Actual, y a las obras a ejecutar en él.
- d) Todo otro elemento que el Oferente juzgue pertinente para mejor comprensión y evaluación de su Oferta, en tanto ello no implique limitación, modificación o condicionamiento de los agregados a) y b) precedentes, que prevalecerán sobre éstos elementos complementarios.

CAPITULO 5 - APERTURA DE LAS OFERTAS Y ADJUDICACION.

5.1 - Apertura del Sobre N°1:

En el lugar, fecha y hora establecidos en el Artículo 3.1, en presencia de los interesados que concurran, se procederá a la apertura de los Sobres N°1 recibidos, verificándose en este acto sólo la presentación de los documentos requeridos en 3.6 a) y b). Aquellas Ofertas en que éstos no estuvieren según lo exigido, serán devueltas en el acto al Oferente respectivo si estuviere presente, o en su defecto, depositadas -en la Mesa de Entrada de la Municipalidad, donde aquel podrá retirarlas.

De aquellas Ofertas en que tales documentos estuvieren -en principio- según lo exigido, el contenido del Sobre N°1 abierto se incorporará al expediente de Licitación para su posterior estudio. Los Sobres - N°2 no rechazados en ese acto serán depositados en la Tesorería Municipal, hasta tanto se disponga su apertura.

Acto seguido se labrará un acta en la que se dejará constancia de los nombres de los titulares de todas las ofertas recibidas, con indicación de las que se hubieren rechazado en ese acto según lo arriba descrito, y de las aceptadas -en principio-, incorporadas al expediente, como así también de toda otra circunstancia que se produjera, y de eventuales observaciones que cualquiera de los presentes deseara dejar incorporada a dicha acta, en tanto resulte pertinente a juicio de los funcionarios actuantes, los que firmarán el acta, invitando a hacer lo propio a los presentes que desearan hacerlo.

5.2 - Preselección:

Con posterioridad a la apertura de los Sobres N°1, la Municipalidad procederá a estudiar la documentación en ellos contenida, reservándose el derecho de solicitar las aclaraciones y complementos que juzgue pertinente para seleccionar finalmente de cuales de las Ofertas presentadas se procederá a la apertura del Sobre N°2. Esta preselección, tendiente a procurar la correcta terminación de las obras en el plazo -previsto- y el normal desarrollo posterior de la explotación hasta el vencimiento del plazo de la concesión, adoptada en base a la documentación recibida o posteriormente solicitada y a la que por su parte pudiera gestionar la Municipalidad, queda reservada a su único y exclusivo juicio, dejándose expresamente aclarado que una eventual determinación negativa no genera derecho de ningún tipo a los oferentes involucrados.

...//...

Dentro de los quince (15) días corridos inmediato siguiente a la fecha de apertura de los Sobres N°1, la Municipalidad notificará a los titulares de las Ofertas recibidas del resultado de la preselección, indicando el lugar, fecha y hora de apertura de los Sobres N°2 de las Ofertas preseleccionadas.

5.3 - Apertura del Sobre N°2:

En el lugar, fecha y hora determinados en la ocasión consignada en el precedente artículo 5.2, se procederá en primer término a la devolución de los Sobres N°2 de aquellas Ofertas que no hubieron resultado preseleccionadas y cuyos titulares estuvieren presentes, depositándose tales sobres, en caso contrario, en la Mesa de Entrada de la Municipalidad, de donde sus titulares podrán retirarlos dentro de los diez (10) días corridos inmediato siguientes a este acto, transcurridos los cuales dichos sobres y su contenido serán destruidos.

Acto seguido se procederá a la apertura de los Sobres N°2 restantes, y se labrará el Acta de Apertura de los mismos, en la que se asentarán los nombres de los titulares de las Ofertas abiertas, indicando para cada uno de ellos el monto del ingreso anual por tasa o derecho de uso requerido (según 1.6.a) y el monto total fijado para las obras a construir, discriminado según 1.6.b) resultante según presupuesto analítico de tales obras, que deberá adjuntarse a la Oferta.

En la misma acta se asentarán las demás circunstancias pertinentes registradas en el acto, y se la firmará y hará firmar, siguiendo en un todo el mismo procedimiento establecido en 5.1 para la primera apertura.

5.4 - Selección y Adjudicación:

Luego de la apertura de los Sobres N°2, y dentro del período de mantenimiento de ellas, la Municipalidad procederá a la adjudicación de la Licitación, notificando de ello a los titulares de las Ofertas cuyos sobres N°2 fueron abiertos en el acto anterior.

La adjudicación recaerá sobre aquella propuesta que la Municipalidad a su exclusivo juicio, evalúe como más conveniente en función del universo Oferta-Oferente-Constructor-Proyectista.

En ningún caso la adjudicación recaída sobre un Oferente determinado generará derechos de ninguna naturaleza a favor de los restantes Oferentes. Tampoco los generará la eventual anulación de la Licitación o su declaración desierta por parte de la Municipalidad, en caso de que esta considere a su exclusivo juicio, que ninguna de las Ofertas recibidas reúna condiciones mínimas de conveniencia para ella.

CAPITULO 6 - CONTRATO.

6.1 - Firma del Contrato:

Una vez producida la adjudicación, la Municipalidad notificará de ello a todos los Oferentes, según Artículo 5.4, y citará fehacientemente al Adjudicatario para proceder, dentro de los 20 (veinte) días corridos inmediato siguientes a esa citación, a la firma del Contrato de Concesión en los términos por él ofertados, previo a lo cual ésta deberá constituir la Garantía de Contrato según lo exigido en el Artículo 6.4.

El Contrato será suscripto en representación de la Municipalidad - por el Señor Intendente y los Señores Secretarios de Por la otra parte lo hará el Adjudicatario, en adelante "el Concesionario" (cada uno de sus integrantes si este fuera un consorcio), su Representante Legal y su Representante Técnico, - cuyas designaciones o ratificaciones serán incorporadas al articulado de la Contrata, en el que se reiterarán las condiciones mas trascendentes de este pliego y de la Oferta, independientemente de que ambos elementos - pasen a formar parte de la documentación contractual según 6.2.

6.2 - Documentos integrantes del Contrato:

Integrarán el Contrato los siguientes documentos, todos los cuales se firmarán según 6.1. en tres ejemplares: uno para el Concesionario y - dos para la Municipalidad:

- a) La Contrata, confeccionada por la Municipalidad con arreglo a este - pliego y a la Oferta del Concesionario.
- b) Toda la documentación de Licitación según Artículo 1.3, incluso las aclaraciones o "Circulares con" o "sin consulta" que la Municipalidad - hubiere emitido con relación a la misma, e incluso también la documentación citada en el Artículo 1.3 c) y h), que, aunque no se incorpore físicamente, se considerará integrante del Contrato.
- c) La Oferta propiamente dicha, presentada por el Concesionario.
- d) El cuadro cronológico de flujo de inversiones, según Artículos 2.3 f) y 4.2 b).
- e) Memoria descriptiva y esquemas críticos referidos al uso y obras en el Nerendo actual según 4.2 c).

Los elementos b), c) y d) serán los mismos presentados por el Concesionario con su Oferta, o copia fiel de ellos. Además del ejemplar firmado, la Municipalidad entregará sin cargo al Concesionario dos copias fieles de toda la documentación del Contrato, autenti-

cedas por ella, una de las cuales deberá ser tenida por el Concesionario permanentemente en el recinto de la obra, bajo pena de multa de \$ (pesos.....), cada vez que, por cualquier circunstancia ajena a la Municipalidad, tal documentación no estuviere allí disponible. Los ejemplares adicionales que el Concesionario requiriese deberá abonarlos al precio de \$ (pesos.....) cada uno.

Con posterioridad a la firma del Contrato, quedarán incorporados a él, a medida que se fueran produciendo, los siguientes documentos:

- e) Los planos de obra complementarios y de detalle que durante la construcción la Municipalidad entregare al Concesionario, y los que ~~confeccionados~~ por ésta, fueran aprobados por la Municipalidad.
- f) Las actas de replanteo, iniciación, recepción, y de toda otra naturaleza que se labren durante el transcurso de la obra, y posteriormente durante todo el lapso de la Concesión.
- g) Las Ordenes de Servicio formalmente extendidas por la Inspección.
- h) Los convenios complementarios que hubiere lugar durante todo el lapso de la concesión.

6.3 - Orden de prelación de los documentos del Contrato:

En caso de existir contradicción manifiesta entre especificaciones igualmente concretas de dos o mas documentos del contrato, y siempre que no se tratase de un error evidente, en cuyo caso se corregirá donde se encuentre, los documentos prevalecerán en el siguiente orden:

- a) La Contrata.
- b) Las aclaraciones o modificaciones emitidas por Circular por la Municipalidad durante el período de Licitación previo a su apertura.
- c) Los planos de Anteproyecto integrantes de la documentación de Licitación, en este orden:
 - 01) De detalle
 - 02) Generales,prevaleciendo en cada uno las medidas expresadas numéricamente, sobre las medidas a escala.
- d) El Pliego de Especificaciones Técnicas Particulares.
- e) El texto de las partidas correspondientes del Presupuesto Oficial.
- f) El Pliego de Condiciones Generales y Particulares.
- g) El Pliego de Especificaciones Técnicas Generales.

...//..

- h) La Oferta presentada por el Concesionario, y dentro de ella en este orden:
- h1) La respuesta a aclaraciones requeridas por la Municipalidad.
 - h2) La Oferta propiamente dicha.
 - h3) El cuadro cronológico de flujo de inversiones.
 - h4) La Memoria descriptiva y esquemas gráficos referidos al uso y obras en el Mercado actual.
 - h5) Los documentos complementarios de la Oferta, según Artículo 4.2c)

6.4 - Garantías de Contrato:

Las Garantías de Contrato a constituir, por el Adjudicatario primero y por el Concesionario después, asumirán dos formas cronológicamente consecutivas, distintas en cuanto a su monto y al compromiso cuyo cumplimiento sustentan; tales son:

a) Garantía de Construcción:

Esta Garantía, equivalente al 5% (cinco por ciento) del monto fijado en la Oferta del Adjudicatario para el total de las obras a construirse (según 1.6.b, excepto las obras a incluirse en el recinto del Mercado actual), afianzará el compromiso asumido por el Concesionario respecto de la construcción, terminación y habilitación de tales obras dentro del plazo contractual para ello establecido (Art. 1.8) y en las condiciones pactadas. La afectación y ejecución total o parcial de esta Garantía por parte de la Municipalidad, procederá en todos los casos previstos en el presente pliego, y en los previstos en la Ley Provincial de Obras Públicas N°..... y complementarias para la afectación y ejecución total o parcial de la Garantía de Contrato por ella establecida para los contratos de obra pública.

La Garantía de Construcción deberá ser constituida por el Adjudicatario dentro de los diez (10) días corridos de notificada la adjudicación, y previamente a la firma del Contrato. Si no fuese constituida en término, la Municipalidad podrá dar por desistida la adjudicación, con pérdida de la Garantía de Oferta.

Será liberada y devuelta al Concesionario en cuanto correspondiere, al cabo de los seis meses inmediatos siguientes a la fecha de terminación de la última fracción de las obras habilitadas, siempre que se hubiere constituido ya la Garantía de Mantenimiento, y siempre que no hubieren surgido hasta ese lapso vicios de construcción, en cuyo caso, previamente el Concesionario deberá proceder a las reparaciones pertinentes a satisfacción de la Municipalidad.

...//..

b) Garantía de Mantenimiento:

Esta Garantía, equivalente al 4 (..... por ciento) del monto fijado en la Oferta del Concesionario para el total de las obras a construirse -excepto los ítems correspondientes a las obras propuestas para ejecutar en el área de emplatamiento del Mercado actual-, afianzará el compromiso asumido por el Concesionario respecto del adecuado mantenimiento de las obras a su cargo, durante todo el lapso de la concesión. La afectación y ejecución total o parcial de esta Garantía por parte de la Municipalidad, procederá en todos los casos previstos en el presente pliego, en especial, Artículos 8.4 y 8.6.

La Garantía de Mantenimiento deberá ser constituida por el Concesionario dentro de los diez (10) días corridos inmediato anteriores a la fecha prevista para la devolución de la Garantía de Construcción la que no procederá sin este requisito. La Garantía de Mantenimiento se renovará anualmente, actualizando su monto según 9.11, y deberá completarse dentro de los 30 (treinta) días corridos inmediatos siguientes a cualquier afectación parcial o total que de ella se hiciera.

Será liberada y devuelta al Concesionario en cuanto correspondiere, al cabo de la Concesión, luego de producida la recepción según Art. 9.10, siempre que tras dicha recepción no quedaren pendientes trabajos de mantenimiento que deba realizar la Concesionaria, en cuyo caso procederá recién después de terminados éstos a satisfacción de la Municipalidad, en defecto de lo cual se afectará la Garantía a tal fin.

Ambas Garantías arriba indicadas podrán constituirse en cualquiera de las formas previstas en el Artículo 3.4 para la Garantía de Oferta.

6.5 - Sellado de Contrato:

Dentro de los cinco (5) días corridos inmediato siguientes a la firma del Contrato, el Concesionario deberá depositar en la Tesorería de la Municipalidad el 50% (cincuenta por ciento) del importe de ley correspondiente para el sellado del Contrato, a efectos de que ésta proceda dentro del lapso de ley. Si tal depósito no se efectuare en término, la Municipalidad procederá igualmente a efectuar el sellado, formulando cargo a la Concesionaria por el importe anterior, mas un 10% (diez por ciento) del mismo en concepto de multa, que se elevará en un 10% (diez por ciento) adicional por cada treinta días corridos o fracción que transcurrieran hasta el reintegro o retención de ese importe.

...//..

6.6 - Monto del Contrato:

A todos los fines que correspondan, se considerará como monto del Contrato de Concesión, al monto fijado en la Oferta del adjudicatario para el total de las obras a construirse (según Art. 1.6.b).

CAPITULO 7 - EJECUCION DE LAS OBRAS

7.1 - Entrega del terreno y Orden de Iniciación:

Dentro de los diez (10) días corridos inmediato siguientes a la fecha de la firma del Contrato, la Municipalidad hará entrega a la Concesionaria del terreno sobre el que deben ejecutarse las obras, ésto es el área completa de
.....
.....

En tal ocasión se indicarán sobre el lugar los puntos fijos de referencia planialtimétrica para todos los replanteos de obra, y se labrará un acta dejando constancia de la entrega efectuada, detallando los puntos fijos indicados, y dando en el mismo acta la Orden de Iniciación del Proyecto y de las obras, a partir de lo cual la Concesionaria dispondrá de un plazo de diez (10) días corridos para dar efectivo comienzo al desarrollo del Proyecto ejecutivo; y de un plazo de sesenta (60) días corridos para dar efectivo comienzo a los trabajos de construcción.

7.2 - Plan de Trabajos:

Dentro de los diez (10) días corridos inmediato siguientes a la fecha del contrato, la Concesionaria (o su Proyectista, autorizado a estos fines por aquella), deberá someter a aprobación de la Municipalidad el Plan de Trabajo conforme al cual se propone desarrollar la confección del Proyecto ejecutivo de las obras, debiendo prever en el mismo los trabajos que puedan anticiparse para dar comienzo a las obras propiamente dichas dentro del plazo consignado en 7.1.

Dentro de los cuarenta y cinco (45) días corridos inmediato siguientes a la fecha de firma del contrato, la Concesionaria (o su subcontratista Constructor, autorizado a estos fines por la Concesionaria) deberá someter a aprobación de la Municipalidad el Plan de Trabajos conforme al cual se propone desarrollar la construcción. Dicho Plan consistirá en un cronograma manual tipo Gantt, en el que se indicará para cada rubro de las obras los lapsos de ejecución totales y los porcentajes parciales de cada rubro mes por mes, y sumas parciales y acumuladas.

Si la Municipalidad no formula observaciones a los Planes de Trabajos dentro de los diez (10) días corridos de presentados, éstos se tendrán por aprobados.

...//...

7.3 - Ajustes de Anteproyecto, Proyecto y planos de obra:

Si la contratación se hubiese hecho sobre una Oferta con variantes al Anteproyecto básico, según Art. 3.9, el Concesionario deberá rehacer a su cargo el Anteproyecto completo de las partes modificadas, antes de desarrollar su proyecto ejecutivo.

Aún cuando la Oferta y posterior contratación se hubiese hecho sobre el Anteproyecto básico sin variantes, el Adjudicatario, y luego el Concesionario podrá proponer en cualquier momento la introducción de ajustes menores, con sujeción a las mismas condicionantes fijadas en el citado Artículo 3.9 para las variantes de anteproyecto, y con la mayor restricción que implica su limitación a "ajustes menores".

La Municipalidad podrá aceptar o rechazar, a su exclusivo juicio, los ajustes propuestos. Si los aceptara, su incorporación a los planos de proyecto y de obra correrá por cuenta y cargo del Concesionario, sin generar ninguna obligación a la Municipalidad.

El desarrollo del Proyecto ejecutivo de las obras, se deberán ajustar en un todo a lo normado al respecto en el P.E.T.P.

Los planos de obra y de taller deberán ser confeccionados en todos los casos por el Concesionario, y sometidos a aprobación de la Municipalidad con suficiente anticipación. Si la Municipalidad no los observara dentro de los (10) diez días corridos de presentados, se entenderán aprobados.

7.4 - Conducción y Dirección de las Obras:

La conducción de las obras será ejercida por el Constructor, a través del Representante Técnico, o de un profesional residente en la obra - (Arquitecto, Ingeniero Civil o Ingeniero en Construcciones), con facultades para sustituir a aquél en su ausencia.

La Dirección de obra será ejercida por los profesionales que en su momento designe la Municipalidad, de lo que notificará al Concesionario. La Dirección de Obra representará a la Municipalidad en todos los aspectos técnicos referidos a la construcción de las obras, y en aquellos aspectos de orden administrativo que en su momento se le deleguen expresamente.

7.5 - Libros de Obra:

A los fines de registrar las comunicaciones mutuas de obra que así lo justifiquen, la Concesionaria proveerá sendos cuadernos de hojas tri-

...//..

plicadas y foliadas, para ser utilizados como libros de "Ordenes de Servicio" (de la Dirección al Constructor) y de "Notas de Pedido" (del Constructor a la Dirección), sobre los que se presentarán tales comunicaciones, las firmas de emisión y las firmas de recepción, quedando el Original en poder de la Dirección, el Duplicado en poder del Constructor, y el triplicado adherido al cuaderno respectivo. Ambos cuadernos quedarán en poder de la Dirección.

7.6 - Partes mensuales:

Entre los días 1 y 5 de cada mes, el Constructor deberá presentar a la Dirección de Obra un Parte Mensual en el que se resume ordenadamente la actividad desarrollada en la obra durante el mes inmediato anterior, los avances registrados en cada rubro y el número total de jornales empleados en cada categoría obrera. Dicho Parte se ajustará al modelo que oportunamente entregará la Dirección.

7.7 - Seguros:

Se exigirán durante la construcción los siguientes seguros:

- a) de mano de obra: según normas de ley, en tanto el Concesionario no opte por el régimen de autoseguro, de lo que -en su caso-, deberá dejar expresa constancia en su Oferta.
- b) de personal de inspección: según normas de ley, estableciéndose para tal fin en (pesos) la remuneración mensual de cada uno de los inspectores, en número de (.....)

Se deja expresamente aclarado que la no exigencia de otro tipo de seguros, de ningún modo libera al Concesionario y/o Constructor de las responsabilidades Administrativa y Civil que en tales caracteres le cabe por los riesgos de cualquier naturaleza a que está sometida la obra, su personal y los terceros potencialmente afectados, por cuanto es opción facultativa cuya el asegurar o no la cobertura de todos o parte de tales riesgos.

A partir del octavo mes de obra inclusivo, y hasta la extinción de la Concesión, se exigirá:

- c) Seguro contra incendio y destrucción parcial o total de los pabellones y edificios terminados.

Vale para el período de explotación la misma aclaración precedente respecto de la no liberación de otras responsabilidades.

7.8 - Letreros y cerco de obra:

El Concesionario deberá proveer al iniciarse las obras, tres carte-

les de obra, del tipo, dimensiones y leyendas indicados en plano anexo, incluido estructura de soporte, a colocarse en el lugar de las obras - que oportunamente indique la Dirección.

En la misma ocasión deberá también proveer o instalar, y mantener adecuadamente y a su costa durante el lapso de construcción, un cerco - de obra en todo el perímetro de la obra, del tipo y dimensiones indicado en el plano respectivo.

7.9 - Agua y energía para la construcción:

La gestión, conexión y pago del agua y energía para la construcción será íntegramente por cuenta y cargo del Concesionario. La Municipalidad sólo expedirá las constancias y presentaciones que se juzgan - convenientes para la aceleración de los trámites pertinentes, pero sin asumir ningún compromiso sobre ello.

7.10 - Vigilancia y seguridad en la obra:

El mantenimiento de adecuada vigilancia y condiciones de seguridad en la obra, tanto en horas diurnas como nocturnas, será íntegramente por cuenta y cargo del Concesionario. La Municipalidad controlará el cumplimiento de ambos requisitos, y podrá exigir del concesionario la adopción de medidas tendientes a la mejor salvaguardia de ellos.

7.11 - Terminación y habilitación de la obra:

Producida la terminación de las obras, la Dirección certificará - tal terminación a todos los efectos que correspondan, procediendo con - los recaudos propios de una recepción provisoria (según Ley), aún cuando sólo será objeto de tal tipo de recepción la fracción de obra correspondiente al Mercado propiamente dicho, ya que el resto de las obras quedarán bajo tenencia del Concesionario durante todo el lapso de explotación hasta la extinción de la Concesión.

En tal ocasión se labrará un acta de recepción provisoria del Mercado, y de certificación de la terminación del resto de las obras, acta en la cual se dejarán indicadas las observaciones formuladas sobre reparaciones menores y retoques de terminaciones, que deberán ser satisfechas en un lapso de seis meses, transcurrido el cual se procederá a la recepción definitiva del Mercado, y certificación del cumplimiento de las observaciones hechas sobre el resto de las obras. El mantenimiento y conservación de todas las obras estará a cargo y cuenta del Concesionario hasta la extinción de la concesión.

La habilitación de las obras para comenzar su explotación y librar al público su uso, podrá efectuarse inmediatamente después de la recepción provisoria del Mercado y certificación de terminación del resto.

7.12 - Precio por terminación anticipada:

En caso de terminación anticipada de las obras consignadas en el Artículo 1.8 a) respecto del plazo allí establecido para ellas, y a modo de precio por tal anticipación, el plazo de la Concesión quedará automáticamente ampliado en la proporción de meses por cada mes de anticipación alcanzada en esta terminación.

7.13 - Multas por mora y otros conceptos:

En caso de mora en la terminación de las obras consignadas en el Artículo 1.8 a) respecto del plazo allí establecido para ellas, la Concesionaria se hará pasible de una multa equivalente al (.....) del monto contractual, por cada día de mora, durante los primeros 60 (sesenta) días de atraso, que se elevará al (.....) por cada día de mora cuando ésta supere los 60 días.

Si la mora precedente alcanzase a 120 (ciento veinte) días, la Municipalidad podrá optar por continuar la aplicación de las multas entedichas, o dar por extinguida la Concesión por incumplimiento de las obligaciones del Concesionario.

En los casos de incumplimiento de Órdenes de Servicio formalmente expedidas por la Dirección, la Concesionaria se hará pasible a la aplicación de una multa equivalente al (.....) del monto contractual, por el primer incumplimiento; (.....) del monto contractual, por el tercer incumplimiento; y así sucesivamente, incrementándose la multa en un en cada ocasión. Si durante el período de construcción, incluido los seis meses posteriores a ella, se acumulasen veinte (20) sanciones por incumplimiento de Órdenes de Servicio, la Municipalidad podrá dar por extinguida la Concesión por incumplimiento de las obligaciones del Concesionario.

A los fines de este Artículo, el monto contractual será actualizado en cada ocasión, según Artículo 9.11.

El importe de estas multas se deducirá de la Garantía de Construcción, o de cualquier crédito que se registrase en la Municipalidad a favor del Concesionario.

CAPITULO 8 - EXPLOTACION Y MANTENIMIENTO DE LAS OBRAS:

8.1 - Plazo de explotación:

Plazo de explotación es el que media entre la terminación y habilitación de las obras y el fin de la Concesión.

Según Artículo 1.8, el plazo para la terminación total de las obras (1.8 b) es de meses, y el plazo total de la Concesión es de ... años, ambos contados desde la fecha de firma del Contrato. De tal modo, el plazo neto del período de explotación resulta de años, en caso de que las obras se terminen en el plazo estipulado, pero puede variar en mas o en menos según lo estipulado en los Artículos 7.12 y 7.13.

8.2 - Objeto y formas de la explotación:

Serán objeto de la explotación por parte del Concesionario, las siguientes partes de la obra, y en las formas indicadas en cada caso:

a) Las Zonas Anexas:

Los edificios que componen esta zona podrán ser explotados mediante cualquiera de las siguientes formas:

- a1) Por uso directo por parte del Concesionario para el desarrollo de una actividad comercial compatible con las reglamentaciones municipales vigentes, y el anteproyecto aprobado.
- a2) Por alquiler por parte del Concesionario a terceros locatarios, para el desarrollo por parte de éstos, de una actividad comercial igualmente compatible.
- a3) Por cesión por parte del Concesionario (en este caso Cedente) a terceros Cesionarios, para el desarrollo por parte de éstos de una actividad comercial compatible, o para que los Cesionarios los den en alquiler con igual fin, o para que ellos a su vez procedan a una nueva Cesión.

En los casos de cesión (a3), el nuevo Cesionario adquirirá sobre el o los locales cedidos los mismos derechos que originalmente poseía el Concesionario; pero la obligación de mantenimiento y conservación de las áreas de acceso público de la obra permanecerá íntegramente a cargo del Concesionario, quien podrá incluir esa prestación en el precio de la Cesión, o cobrar al cesionario una alícuota mensual o anual, a modo de "expensas" del local o edificio cedido.

...//..

Todas las cesiones que se hicieren según a3), deberán ser denunciadas y registradas en la Municipalidad, y podrán elevarse a Escritura Pública. En todos los casos se anexará al convenio de cesión una copia del Contrato de Concesión.

Los contratos de alquiler no requerirán ser denunciados ni registrados en la Municipalidad.

Los precios de los alquileres y cesiones serán libremente pactados por el Concesionario y los locatarios o cesionarios.

Ninguna de tales transacciones dará origen a impuestos o derechos de orden municipal.

b) Los espacios rurales de publicidad expresamente marcados como tales en los planos de proyecto:

Estos espacios podrán ser explotados mediante cualquiera de las siguientes formas:

b1) Por uso directo del Concesionario, para publicidad de su propia actividad.

b2) Por alquiler por parte del Concesionario a terceros anunciantes, locatarios del espacio, o a un tercero publicista, para que éste a su vez los subalquile a los anunciantes.

b3) Por cesión por parte del Concesionario (en este caso cedente), a terceros Cesionarios que a su vez podrán actuar como anunciantes directos o como publicistas, o proceder a una nueva cesión.

En los casos de cesión (b3), el nuevo Cesionario adquirirá sobre los espacios cedidos los mismos derechos que originalmente poseía el Concesionario, sin las obligaciones de mantenimiento y conservación inherentes a éste.

Todas las cesiones que se hicieran según b3), deberán ser denunciadas y registradas en la Municipalidad, y podrán elevarse a Escritura Pública. En todos los casos, se anexará al convenio de cesión una copia del Contrato de Concesión.

Los contratos de alquiler no requerirán ser denunciados ni registrados en la Municipalidad.

Los precios de los alquileres y cesiones serán libremente pactados entre el Concesionario y los locatarios o cesionarios.

Ninguna de tales transacciones dará origen a impuestos o derechos de orden municipal.

Los oferentes, o en su caso, el adjudicatario o el concesionario, podrán proponer nuevas formas de explotación, que quedarán sujetas a expresa aprobación por parte de la Municipalidad.

8.3 - Inspecciones y auditorías:

La Municipalidad se reserva el derecho de hacer inspecciones periódicas

...//..

dicas en las oficinas del Concesionario y en locales de las obras, a los fines de controlador del contrato de Concesión. Se reserva también el derecho de llevar una auditoría contable de la actividad del concesionario en relación con dicho contrato. A este último efecto, la Concesionaria queda obligada a llevar para el contrato de Concesión una contabilidad totalmente independiente y aislada de otras actividades que el Concesionario pudiera desarrollar, ajenas a dicho contrato.

Con tal fin, el Concesionario es obliga a permitir el libre acceso de los inspectores y auditores municipales a sus oficinas y a sus registros contables durante todo el lapso de la concesión, incluido el lapso inicial de construcción, sujeto también a iguales inspecciones y auditorías.

8.4 - Mantenimiento de las obras:

El Concesionario queda obligado a mantener en perfecto estado de conservación, mantenimiento y limpieza todas las partes de las obras.

8.5 - Modificaciones de las obras durante el lapso de explotación:

Durante el lapso de explotación, el Concesionario podrá proponer a la Municipalidad la realización de modificaciones menores en las obras, con vistas a su mejor explotación comercial, con sujeción a las normas condicionantes fijadas en el Artículo 7.3 para los ajustes de Proyecto.

La Municipalidad podrá aceptar o rechazar, a su exclusivo juicio, las modificaciones propuestas. Si las aceptara, su ejecución correrá por cuenta y cargo del Concesionario, sin generar ninguna obligación a la Municipalidad.

8.6 - Sanciones y cargos durante la explotación:

Durante el lapso de explotación la Municipalidad podrá aplicar las siguientes sanciones y cargos:

a) **Militari**

Por incumplimiento de Ordenes formalmente impartidos al Concesionario o a su Representante Legal respecto de obligaciones a su cargo. En estos casos, la Concesionaria se hará pasible a la aplicación de multas equivalentes al% de las multas previstas en el Art. 7.13 para cada ocasión de incumplimiento de Ordenes de Servicio durante la construcción, con igual secuencia creciente. Si en un ni-

no año calendario se acumulen (...) de estas sanciones, o (....) de ellas en todo el período de explotación, la Municipalidad podrá dar por extinguida la Concesión por incumplimiento de las obligaciones del Concesionario.

El importe de estas multas se deducirá de la Garantía de Mantenimiento, o de cualquier crédito que registrare la Municipalidad a favor del Concesionario.

b) Cargos:

En los casos en que, tras una Orden incumplida, la Municipalidad debiera realizar por sí o hacer realizar por terceros una tarea que fuere obligación del Concesionario, el costo que ello demandare a la Municipalidad, más un por ciento punitivo, será cargado a la cuenta del Concesionario, deduciéndoselo de la Garantía de Mantenimiento, o de cualquier otro crédito que registre la Municipalidad a favor del Concesionario.

8.7 - Ingresos por tasa o derecho de uso del Mercado propiamente dicho:

A partir de la terminación y habilitación de las obras incluidas en 1.6 a), y durante el plazo de concesión la empresa o Sociedad explotadora que utilice el Mercado propiamente dicho hará efectivo mensualmente a la Municipalidad el correspondiente ingreso por tasa o derecho de uso correspondiente según el monto que determine la Municipalidad en función de la oferta del Concesionario, monto que trasladará al concesionario.

La Municipalidad podrá fijar que este pago mensual se recopile por pagos periódicos que podrán ser bimestrales, trimestrales, etc., incluso anuales.

A los efectos de la cotización, el oferente deberá considerar que estos pagos los percibirá en forma mensual por período vencido, y en función de ello establecerá el monto anual que generen tales ingresos, monto éste que propondrá en la oferta (artículo 1.7).

La Municipalidad garantizará al concesionario el pago de esta tasa o derecho de uso.

8.8 - Actualización de los ingresos por tasa o derecho de uso:

El monto de los ingresos referidos en 8.7 se actualizará a la fecha de cada vencimiento, en proporción a la variante experimentada por ..
.....
....., tomando como precio básico el vigente a la fecha básica de -

...//..

oferta (..... de 19..) y como valor actual en cada oportunidad
el que surge de, a la
fecha de cada vencimiento.

La Municipalidad no aceptará bajo ningún concepto un cambio de esta
forma de actualización argumenta do en función de una eventual desviación
..... respecto de los costos de explotación y o amorti-
zación e intereses.

CAPITULO 9 - EXTINCION Y CESION DE LA CONCESION.

9.1 - Extinción:

La concesión se extinguirá por:

- a) Vencimiento del plazo por el que fuere otorgada.
- b) Incumplimiento por parte del Concesionario, de las obligaciones emergentes de la concesión.
- c) Por quiebra o extinción de la Concesionaria.
- d) Por mutuo acuerdo.
- e) Por rescate hecho por la Municipalidad.
- f) Por abandono de la concesión.
- g) Por renuncia de la concesión.
- h) Por causas imputables a la Municipalidad.

9.2 - Vencimiento del Plazo:

- a) La Concesión se extinguirá cuando se cumpla el plazo por el que fué otorgada. Producido ello, las obras realizadas y áreas afectadas pasarán al patrimonio de la Municipalidad.
La caducidad de la concesión implicará la de los subcontratos hechos como consecuencia de la concesión.
- b) Sin perjuicio de las inspecciones normales, tendientes a asegurar la normal conservación de las obras, la Comitente, con un año de antelación a la fecha de extinción de la concesión, exigirá de la Concesionaria la adopción de aquellas medidas que requiera la entrega de las obras en buenas condiciones de conservación y mantenimiento.
- c) No podrá la Concesionaria retirar ningún elemento adherido a las obras. Esta medida abarcará no solamente los inmuebles por naturaleza, sino también aquellos bienes que, aún siendo susceptibles de trasladarse sin deterioro de la cosa inmueble a la que están unidos, concurren directamente a satisfacer necesidades de la concesión. No se encuentran en este caso las máquinas, aparatos y útiles propiedad de la Concesionaria que se destinen a reparación y limpieza.
- d) La Garantía de Mantenimiento no será devuelta a la Concesionaria en tanto las obras entregadas no alcancen el grado de mantenimiento normal exigido.
La Comitente 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.

- o) El día siguiente al vencimiento del plazo de concesión, la Comitante recibirá las obras y dará comienzo al inventario de los bienes que la Concesionaria no tenga derecho a retirar, conforme con lo dispuesto en el apartado c) de esta cláusula. El inventario se realizará con la intervención de la Concesionaria y deberá quedar concluido dentro de los días (...) de la fecha de recepción. Dentro de los (...) 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, equipos, artefactos, etc. o por deficiente estado de los mismos y se procederá a liberar la Garantía de Mantenimiento.

9.3 - Incumplimiento de las Obligaciones:

- a) El incumplimiento por parte del Concesionario, de las obligaciones impuestas por el contrato, podrá determinar la resolución de la concesión, por decisión unilateral de la Comitante.
- b) Sin perjuicio de lo establecido en el apartado a) precedente, procederá la declaración de resolución por incumplimiento en los siguientes casos:
- 1) Por lo previsto en el artículo 7.13.-
 - 2) Por lo previsto en el artículo 8.6.-
 - 3) Por grave descuido en la conservación y mantenimiento de las obras, siempre que tal conducta dé lugar a la realización de obras de reparación por el Comitante en más de tres ocasiones diferentes y durante un mismo año calendario y con cargo a la Garantía de Mantenimiento.
 - 4) Por desobediencia, reticencia u ocultamiento reiterado, opuestos al ejercicio de las atribuciones propias de la Comitante.
 - 5) Por no presentar la Garantía de Mantenimiento en los plazos y condiciones establecidas, o por no completarla cuando se hubiere afectado parcialmente, o por no renovarla antes de que opere su prescripción.
 - 6) Por cesión total o parcial significativa de la concesión, sin previa aprobación.
- c) La decisión que declare la resolución de la concesión por incumplimiento de la Concesionaria, podrá tomarla la Comitante en forma potestativa - previa intimación por el término de treinta (30) días corridos, para subsanar lo que fuera materia de re-querimiento, sin perjuicio de los recursos o acciones que pudieren corresponder a aquella, según las dis

posiciones legales vigentes.

- d) La declaración de la resolución, en este caso, traerá aparejada la pérdida de la Garantía de Construcción (si la resolución por esta causal operare antes de la terminación de las obras) o de la Garantía de Mantenimiento (si la resolución fuese posterior a tal terminación), sin perjuicio de las multas aplicadas con imputación a la misma y facultará a la Comitante a hacerse cargo de las obras concluidas o no.
- e) La Comitante devolverá a la Concesionaria, cuyo contrato hubiere sido resuelto por incumplimiento, la totalidad de las inversiones hechas por la realización de obras de construcción y actos de incorporación de bienes que sean necesarios para la explotación.

La liquidación se verificará de acuerdo con los principios que a continuación se enuncian.

- 1) La valoración de los bienes no inmuebles se ajustará a un procedimiento que admita los valores de reposición de los mismos a la fecha en que ta los valores deben fijarse y juzgar, en la medida que técnicamente correspondía, las depreciaciones que los bienes hayan experimentado por edad, uso y estado.
- 2) Por las obras e instalaciones se reconocerá el importe del presupuesto de obra cotizado en el acto licitatorio, actualizado según 9.11, deducción de las cuotas de amortización que corresponden en función del número de años, y teniendo en cuenta que la obra se amortiza totalmente durante el plazo de explotación.
- 3) Si la resolución se operare antes de la terminación de la construcción de las obras, se evaluará la fracción ejecutada aplicando a los porcentajes ejecutados de cada ítem los precios parciales previstos para los mismos en el Presupuesto Oficial, afectados del porcentaje de aumento o disminución cotizado en el acto licitatorio y actualizados según el mismo procedimiento consignado en 9.11.
- 4) En ningún caso se abonarán indemnizaciones por conceptos diferentes de los expresados.
- f) Si la concesionaria hubiere contado entre sus recursos con créditos de terceros que gravasen las obras, no se abonará a la misma sino aquella parte de indemnización que restare después de solventar tales obligaciones contraídas por la concesionaria.

9.4 - Quiebra o extinción de la Concesionaria:

- a) La quiebra o extinción de la personalidad jurídica de la Concesionaria de terminará la resolución de la concesión, con pérdida de la Garantía respectiva.

...//...

- b) La Comitente se hará cargo de la concesión liquidando las inversiones hechas en las mismas por la Concesionaria en obras, bienes e instalaciones, con arreglo a lo dispuesto para el caso de resolución por incumplimiento.

9.5 - Mutuo Acuerdo:

El mutuo acuerdo entre la Concesionaria y la Comitente, extinguirá la concesión en cualquier tiempo, de conformidad con las condiciones del convenio que se suscriba entre estas partes.

9.6 - Abandono de la Concesión:

La concesión se extingue por el abandono de la concesión.

Se presumirá el abandono cuando la Concesionaria, sin causa justificada deje de atender a sus obligaciones durante más de noventa (90) días corridos.

El abandono traerá aparejada la incautación inmediata de las obras por la Comitente con pérdida de la Garantía de Construcción, o de Mantenimiento, según corresponda.

La Comitente se hará cargo de las obras, liquidando las inversiones hechas en las mismas por la Concesionaria, en obras, bienes e instalaciones con arreglo a lo dispuesto para el caso de resolución por incumplimiento de la Concesionaria.

9.7 - Renuncia de la Concesión:

La renuncia a la concesión deberá ser lisa y llana y hecha por escrito ante la Comitente.

La presentación de esta renuncia autorizará a la Comitente a la incautación inmediata de las obras, sin devolución de la Garantía respectiva.

Los demás efectos serán iguales a los establecidos para el caso de rescisión por incumplimiento de las obligaciones de la Concesionaria.

9.8 - Por causas imputables al Comitente.

Si el Comitente dejare de cumplir cualquiera de las obligaciones que contractualmente estuvieren a su cargo, la Concesionaria podrá colocarlo en mora, y si al vencimiento de sesenta (60) días corridos contados desde la fecha de intimación al Comitente no diere cumplimiento a la obligación requerida, ello dará derecho a la Concesionaria a optar por rescindir el contrato conforme a esta causal.

En este caso la Comitente se hará cargo de las obras liquidando las inversiones hechas en las mismas o en obras, bienes e instalaciones, de acuerdo a lo dispuesto para el caso de resolución por rescate.

9.9 - Rescate:

- a) El rescate dispuesto por la Municipalidad será causa de extinción de la concesión.

Se entiende por rescate la declaración unilateral del Comitente, discrecionalmente adoptada, por la que termina la concesión, no obstante la correcta gestión de la Concesionaria.

- b) El rescate podrá ser dispuesto únicamente por el Comitente. En este supuesto el Comitente se hará cargo de las obras liquidando las inversiones hechas en las mismas por la Concesionaria con arreglo a lo establecido en 9.3 e) y f). Además, se incluirá el lucro cesante.

9.10 - Recepción al extinguirse la Concesión:

La recepción de las obras y bienes afectados a la Concesión, al producirse la extinción de ésta, se efectuará por parte de la Municipalidad conforme a los procedimientos establecidos en los puntos anteriores, según la causal determinante de la extinción.

9.11 - Actualización del monto de las obras, para el caso de extinción previa al vencimiento del plazo.

En caso de extinción de la Concesión, previa al vencimiento del plazo, se reconocerá a la Concesionaria el valor de las obras e instalaciones recepcionadas, valor éste que se determinará a partir del importe del presupuesto de obra cotizado por la Concesionaria en el acto licitatorio, actualizado según lo establecido en los puntos siguientes, deduciendo la amortización8 (.....) en el lapso transcurrido desde la terminación de las obras, y teniendo en cuenta que ellas se amortizan totalmente durante el plazo de explotación.

A los fines de la actualización referida, se diferencian dos casos:

- a) Si la extinción se produjese antes de la terminación y habilitación de las obras, el valor de éstas o de la fracción de ellas ejecutada, se actualizará según la variación experimentada por el Índice.....
..... elaborado por
....., entre el mes inmediato anterior al de la fecha de apertura de la licitación (Básico), y el mes en que se practique la liquidación correspondiente.
- b) Si la extinción se produjese después de la terminación y habilitación de las obras, el valor de éstas se actualizará en dos pesos:
- b1) Hata el mes de la terminación, según el mismo procedimiento fijado en a).

...//..

b2) Desde dicho mes y hasta el mes en que se practique la liquidación correspondiente, la actualización se practicará según la variación experimentada por el índice
..... elaborado por
.....

Esta diferenciación obedece a que, en el primer caso, la actualización implica en mayor medida un reconocimiento de la variación de costo de las obras, en tanto que en el segundo caso se trata íntegramente de una actualización del valor dinerario de la inversión realizada en ellas.

9.12 - Forma de pago de las Liquidaciones por Extinción de la Concesión:

En todos los casos de extinción del contrato en que correspondan efectuarse pagos a la Concesionaria, deberá practicarse el inventario y liquidación dentro de los sesenta (60) días de la cesación de la explotación por la concesionaria. Efectuando los cargos contractuales que corresponden, quedará determinado el valor del remanente líquido a percibir por la concesionaria, monto - éste que será abonado según resulte la extinción por causas imputables a la Municipalidad o a la Concesionaria:

9.12.1. Resolución por causa atribuible a la Municipalidad:

Cuando se tratase de rescisión de contrato por incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Municipalidad, o por rescate de la concesión, la Municipalidad abonará el crédito neto determinado a favor de la concesionaria dentro de un plazo fijo
contando a partir de la cesación de la explotación de la concesionaria, con obligaciones que emitirá la Municipalidad con aval bancario pagaderos en la República Argentina, en pesos argentinos, con cláusula de reajuste monetario según la variación que experimente el índice
....., elaborado por desde la fecha que se practique la liquidación y hasta la fecha de efectivización de cada pago, más un interés a la tasa anual de% (.....por ciento) con capitalización mensual, calculada sobre el monto actualizado. Los intereses correrán desde el día en que la concesionaria hubiera cesado en la explotación de la concesión y hasta la fecha de cada uno de sus consecuentes pagos. Las obligaciones avaluadas deberán ser entregadas por la Municipalidad a la Concesionaria dentro de los sesenta (60) días inmediatos siguientes al ajuste y conformidad del inventario y liquidación.

9.12.2. Resolución por causa atribuible a la Concesionaria:

Cuando se produzca la resolución contractual por incumplimiento de las obligaciones de la concesionaria, abandono o renuncia de la concesión,

terminación y/o explotación de las obras, según corresponda. En caso que resultare desierto este primer llamado, la Municipalidad procederá a efectuar hasta dos llamados mas, los que se realizarán, todos ellos, en el término de un año contado a partir de la fecha de producida la resolución contractual.

Según el resultado de estas licitaciones, la forma de pago del remanente líquido a favor de la concesionaria se realizará conforme a:

a) Del llamado a licitación surge un nuevo concesionario:

El nuevo concesionario abonará al primer concesionario el monto - del remanente líquido que corresponda a su favor determinado según artículo 9.11. en cuotas mensuales iguales, actualizadas desde la fecha de la liquidación correspondiente hasta la fecha de efectivo pago de cada una de ellas, con el Índice de elaborado por el, con un interés a la tasa anual de por ciento (...%) con capitalización mensual, calculada sobre el monto actualizado, y que correrán desde la fecha de resolución de contrato hasta la fecha de pago de cada cuota.

Los períodos de pago se determinan según la oportunidad de resolución contractual:

a.1) La extinción se produce antes de la terminación y habilitación de las obras, en consecuencia el período de pago será función del porcentaje de obra ejecutada, y conforme a la siguiente tabla:

% de obra ejecutada	0 a 25%	26 a 50%	51 a 75%	76 a 100%
Período de pago	x 1	x 2	x 3	x 4
		en	meses	

(x) Período de pago: plazo contado a partir de la firma de contrato con el nuevo concesionario.

a.2) Cuando la extinción se produce después de la terminación y habilitación de las obras, el período de pago será en función del período de explotación transcurrido:

años de explotación	0 a 5	6 a 10	11 a 15	16 a 20
Período de pago	x 1	x 2	x 3	x 4
		en	meses	

(x) Período de pago: plazo contado a partir de la firma de contrato con el nuevo concesionario.

- b) Cuando de los llamados a licitación no surge un nuevo concesionario la Municipalidad se hará cargo de la terminación y/o explotación de las obras, según corresponda, por lo tanto la Municipalidad abonará al concesionario el monto del remanente líquido que - corresponda a su favor determinado según el artículo 9.11. en anualidades iguales actualizadas desde la fecha de la liquidación correspondiente hasta la fecha de pago de cada una de ellas, con el índice de elaborados por el, sin reconocimiento de interés alguno. Los períodos de pago se determinan según la oportunidad de resolución contractual:

- b.1) Cuando la resolución se produce antes de la terminación y habilitación de las obras el período de pago será función del porcentaje de obra ejecutada:

% de obra ejecutada	0 a 25%	26 a 50%	51 a 75%	76 a 100%
período de pago	x 1	x 2	x 3	x 4
	en años			

(x) Período de pago: plazo en que se efectuará el pago, contado a partir de la fecha en que se opera la extinción.

- b.2) Cuando la resolución se produce después de la terminación y habilitación de las obras, el período de pago será función del período de explotación transcurrido hasta la fecha de la resolución contractual:

$$\text{Período de Pago} = x \text{ años} - \text{Años de Explotación}$$

Período de pago: Plazo en que se efectuará el pago, contado a partir de la fecha en que se opera la extinción.

9.13 - Transferencia del Contrato:

Sólo podrá transferirse el contrato en las condiciones que establece el artículo ... de la Ley y su reglamentación, previa conformidad escrita de la Comitente.

9.14 - Subcontratación:

La Concesionaria solamente podrá subcontratar parte de sus trabajos si media la previa conformidad escrita de la Municipalidad, la que podrá requerir los antecedentes que estime necesario.

...//...

Lo antedicho no exime a la Concesionaria de sus obligaciones para con la Comitante. La Inspección podrá exigir al subcontratista su conocimiento y conformidad de las especificaciones pertinentes.

La Concesionaria es única responsable ante la Comitante de todo lo hecho por sus subcontratistas.

La Concesionaria deberá proponer a sus subcontratistas con una antelación mínima de quince (15) días al comienzo de los trabajos respectivos.