

**PLIEGO ÚNICO DE BASES Y CONDICIONES QUE RIGE EL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN PÚBLICA DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA, PARA EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO, USO Y EXPLOTACIÓN DEL ESPACIO NÚMERO 4 DE DOMINIO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES IDENTIFICADOS EN EL ANEXO A DEL PRESENTE PLIEGO ÚNICO DE BASES Y CONDICIONES, UBICADO DENTRO DEL SECTOR 1 IDENTIFICADO EN EL ANEXO I DE LA LEY Nº 5.961.**

- Artículo 1** ALCANCE DEL PRESENTE PLIEGO.-
- Artículo 2** OBJETO.-
- Artículo 3** TERMINOLOGÍA Y DEFINICIONES. –
- Artículo 4** DOCUMENTACIÓN DE LA LICITACIÓN. –
- Artículo 5** PRELACIÓN NORMATIVA.-
- Artículo 6** OBTENCIÓN DE LOS PLIEGOS.-
- Artículo 7** CONSULTAS Y ACLARACIONES.-
- Artículo 8** ANUNCIOS.-
- Artículo 9** PLAZO DE LA CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA. OBJETO DE LA LICITACIÓN. -
- Artículo 10** CONOCIMIENTO DEL ESPACIO IDENTIFICADO EN EL ANEXO A.-
- Artículo 11** EXPLOTACIÓN Y CONTROL.-
- Artículo 12** CONCESIÓN DE LA CONCESIÓN.-
- Artículo 13** SUBLOCACIÓN.-
- Artículo 14** CONSTITUCIÓN DE DOMICILIO Y NOTIFICACIONES.-
- Artículo 15** RÉGIMEN Y MODALIDAD DE LA CONCESIÓN.-
- Artículo 16** DE LOS OFERENTES: CONDICIONES Y REQUISITOS DE ADMISIÓN. -
- Artículo 17** NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA CASOS DE UT O CONSORCIOS. -
- Artículo 18** IMPEDIMENTOS PARA SER OFERENTES.-
- Artículo 19** PROHIBICIONES.-
- Artículo 20** MODALIDAD DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA.-
- Artículo 21** PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS.-
- Artículo 22** DOCUMENTOS QUE DEBEN INTEGRAR LA OFERTA.
- Artículo 23** MANTENIMIENTO DE LA OFERTA. –
- Artículo 24** CONOCIMIENTO DE LAS CONDICIONES. –
- Artículo 25** LIMITACIÓN A LA OFERTA.-
- Artículo 26** GARANTÍAS DE MANTENIMIENTO DE OFERTA Y CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.-
- Artículo 27** APERTURA DE LAS OFERTAS.-
- Artículo 28** ACTA DE APERTURA OFERTAS.- SOBRE Nº 1 Y Nº 2
- Artículo 29** VISTA DE LAS OFERTAS.-

- Artículo 30** OBSERVACIONES A LAS OFERTAS. –  
**Artículo 31** COMISIÓN DE EVALUACIÓN DE OFERTAS. –  
**Artículo 32** ANÁLISIS DE LAS OFERTAS.-  
**Artículo 33** AMPLIACIÓN DE LA INFORMACIÓN.-  
**Artículo 34** RECHAZO.-  
**Artículo 35** VICIOS EXCLUYENTES.-  
**Artículo 36** EVALUACIÓN DE OFERTAS.-  
**Artículo 37** OFERTA ECONÓMICA. -  
**Artículo 38** CRITERIO DE EVALUACION. -  
**Artículo 39** OFERTA ECONÓMICA. - CANON  
**Artículo 40** PRESELECCIÓN  
**Artículo 41** PREADJUDICACIÓN. –  
**Artículo 42** IMPUGNACIONES.-  
**Artículo 43** LICITACIÓN PÚBLICA DESIERTA. FRACASADA.-  
**Artículo 44** ADJUDICACIÓN.-  
**Artículo 45** DECISIÓN DE DEJAR SIN EFECTO LA LICITACIÓN.-  
**Artículo 46** FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.-  
**Artículo 47** DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO.-  
**Artículo 48** ENTREGA DEL ESPACIO.-  
**Artículo 49** FALTA DE ENTREGA DEL ESPACIO POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN.-  
**Artículo 50** CANON.-  
**Artículo 51** REDETERMINACIÓN DE CANON. –  
**Artículo 52** OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO. –  
**Artículo 53** CITACIONES AL CONCESIONARIO.-  
**Artículo 54** PUBLICIDAD.-  
**Artículo 55** INSPECCIONES/ RELEVAMIENTOS.-  
**Artículo 56** LIBROS DE INSPECCIONES / RELEVAMIENTOS / QUEJAS, DURANTE LA EXPLOTACIÓN. -  
**Artículo 57** LIBROS DURANTE LA EJECUCION DE LA OBRA. –  
**Artículo 58** MODIFICACIÓN DE OBRAS Y/O EDIFICIOS PREEXISTENTES. –  
**Artículo 59** DEPÓSITOS, MOBILIARIO, Y EQUIPAMIENTO.-  
**Artículo 60** HORARIO DE APROVISIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA. -  
**Artículo 61** RÉGIMEN DEL PERSONAL.-  
**Artículo 62** LIMPIEZA.-  
**Artículo 63** PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE OBRA, OBJETO TERRITORIAL Y HABILITACIONES.-  
**Artículo 64** PRÓRROGAS DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRA.-  
**Artículo 65** MORA.-  
**Artículo 66** CORRECCIÓN DEL TRABAJO DEFECTUOSO.-  
**Artículo 67** RECEPCIÓN PROVISORIA DE OBRA.-  
**Artículo 68** RECEPCIÓN DEFINITIVA DE OBRA.-  
**Artículo 69** SEGUROS.-  
**Artículo 70** DE LAS COMPAÑÍAS ASEGURADORAS.-

- Artículo 71** PENALIDADES.-
- Artículo 72** CAUSALES DE EXTINCIÓN-
- Artículo 73** RESTITUCIÓN DEL ESPACIO E INSTALACIONES.-
- Artículo 74** JURISDICCIÓN.-
- Artículo 75** VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN.-
- Artículo 76** HABILITACIÓN Y REGISTRO DE PLANOS.-
- Artículo 77** LEY DE IMPACTO AMBIENTAL.-
- Artículo 78** LEY DE CONTROL DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.-
- Artículo 79** LEY DE GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.-
- Artículo 80** CLÁUSULA ANTICORRUPCIÓN.-

## **CAPÍTULO I DISPOSICIONES PRELIMINARES**

### **Artículo 1. - ALCANCE. -**

El presente Pliego Único de Bases y Condiciones rige el procedimiento de Licitación Pública bajo el Régimen de Concesión de Obra Pública del Espacio N° 4 individualizado en el **Anexo A (IF-2021-39073647-GCABA-DGCOYP)** del presente, el cual es parte integrante del Sector 1 del Polígono Distrito U14 “Distrito Joven – Costanera Norte”, de conformidad con los usos detallados en el **Anexo B (IF-2021-39074017-GCABA-DGCOYP)**, debiendo ajustarse el concesionario a la normativa vigente que regule la actividad y a las condiciones establecidas en el **Anexo C (IF-2022-05163708-GCABA-DGCOYP)**, y acompañando a su Oferta el **Anexo D (IF-2021-39074321-GCABA-DGCOYP)** Flujo de Fondos, **Anexo E (IF-2021-39074426-GCABA-DGCOYP)** Declaración Jurada- Impedimentos para ser Oferente y **Anexo F (IF-2021-39074526-GCABA-DGCOYP)** Certificado de Visita al Espacio, los cuales forman parte integrante del presente Pliego Único de Bases y Condiciones.

### **Artículo 2. - OBJETO. -**

El presente llamado tiene por objeto otorgar la concesión de obra pública onerosa para el diseño, construcción, mantenimiento, uso y explotación del Espacio N° 4 individualizado en el Anexo A del presente, parte integrante del Sector 1 delimitado por el Anexo I de la Ley N° 5.961 (texto consolidado por Ley N° 6.347).

Las obras de infraestructura edilicia e instalaciones y el mantenimiento del Espacio N° 4, se encontrará a cargo del concesionario de conformidad con lo estipulado en el presente Pliego Único de Bases y Condiciones y en el Pliego de Especificaciones Técnicas.

No se podrá otorgar al Espacio N° 4 concesionado un destino distinto que el propuesto en la Oferta, de conformidad con lo expresamente fijado en el Anexo B, estándole prohibido al Concesionario realizar actividades ajenas a las establecidas en el presente Pliego Único de Bases y Condiciones, bajo apercibimiento de aplicar el régimen previsto en el Capítulo XII del presente.

Ante el incumplimiento de las obligaciones a cargo del Concesionario, se aplicará el régimen de penalidades previsto en el Capítulo XI.

### **Artículo 3.- TERMINOLOGÍA Y DEFINICIONES. -**

- a) Acta de Inicio de Uso y Explotación: Es el acta de constatación por la cual la Dirección General Concesiones y Permisos, dependiente del Ministerio de Desarrollo Económico y Producción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o la que en el futuro la reemplace, da inicio al uso y a la explotación, al verificar que el concesionario se encuentra efectuando explotación comercial dentro del Espacio y/o bien que ha finalizado la totalidad de tareas y trabajos incluidos en su Plan de Obra y/o bien una vez vencido el plazo de obra estipulado en el artículo 63, lo que ocurra primero.
- b) Acta de Inicio de Uso y Explotación Parcial: Es el acta de constatación por la cual la Dirección General Concesiones y Permisos, dependiente del Ministerio de Desarrollo Económico y Producción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o la que en el futuro la reemplace, da inicio al uso y a la explotación parcial en el supuesto contemplado en el artículo 9 del presente Pliego.
- c) Acta de Inicio de Obra: Es el acta de constatación por la cual la Dirección General Concesiones y Permisos, dependiente del Ministerio de Desarrollo Económico y Producción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o la que en el futuro la reemplace, autoriza el inicio de las obras y demás tareas relativas a ello conforme lo estipulado en el artículo 63 del presente Pliego.
- d) Adjudicación: Acto administrativo por el cual se adjudica la licitación al oferente, cuya oferta

ha resultado la más conveniente para el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

e) Adjudicatario: Es el oferente al que se le ha notificado fehacientemente la adjudicación de la presente Licitación Pública a su favor hasta la firma del contrato.

f) Circular con consulta: Respuestas del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a todo pedido de aclaración formulado por un interesado.

g) Circular sin consulta: Aclaraciones y/o modificaciones de oficio que el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires pueda formular respecto a los pliegos.

h) Concesionario: El oferente a quien se le ha adjudicado la concesión de la obra y ha suscripto el contrato de concesión de obra pública para el diseño, construcción, mantenimiento, uso y explotación del Espacio de dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires objeto de la presente Licitación Pública.

i) Concedente: Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

j) Contrato: Instrumento legal escrito donde se fijan las pautas principales de la contratación que rige las relaciones entre el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Concesionario, y cuyas estipulaciones se integran en el presente Pliego Único de Bases y Condiciones y en el Pliego de Especificaciones Técnicas, y en todos los documentos técnicos y legales que los integran.

k) Dirección General: Dirección General Concesiones y Permisos, o la que en el futuro la reemplace.

l) Entrega del Espacio: acta en la que la Dirección General deja constancia de la entrega del Espacio N° 4 del dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires al concesionario.

m) Espacio: Espacio N° 4, individualizado en el Anexo A del presente, los cuales son parte integrante del Sector 1 delimitado por el Anexo I de la Ley N° 5.961 (texto consolidado por Ley N° 6.347) del dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

n) Garantía de Mantenimiento de la Oferta y de Cumplimiento del Contrato: Instrumentos destinados a garantizar el mantenimiento de la oferta y el cumplimiento del contrato, respectivamente, de conformidad con lo previsto en el artículo 26 del presente Pliego.

o) GCABA: El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

p) Inicio de obra: Es la fecha en la cual el concesionario deberá comenzar la construcción dentro del Espacio adjudicado.

q) Inspección de Obra: Agentes del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires designados, en virtud de su competencia técnica, por la Subsecretaría de Obras del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o la repartición que en el futuro la reemplace, a requerimiento de la Dirección General. Deberá controlar que las obras objeto de la concesión se ejecuten de conformidad con la normativa vigente, la documentación licitatoria, planos y documentación técnica que integra el contrato, hasta la Recepción Definitiva de la Obra y según lo estipulado en el presente Pliego Único de Bases y Condiciones.

r) Inspección de la Explotación: Será ejercida por la Dirección General Concesiones y Permisos o por el organismo que en el futuro la reemplace.

s) Oferente: Persona Jurídica, Unión Transitoria o Consorcio de Cooperación, que presenta una oferta en esta Licitación Pública.

t) Oferta: Propuesta presentada por un Oferente a los fines de participar de la presente Licitación Pública.

u) PET: Pliego de Especificaciones Técnicas, sus respectivos Anexos y Circulares con y sin consulta que rige para la presente Licitación Pública.

v) Plan de Obra: Documentación licitatoria presentada por el oferente de conformidad con lo dispuesto en el presente Pliego Único de Bases y Condiciones y Pliego de Especificaciones Técnicas, y sus anexos, la cual incluye, entre otros elementos, las características generales de la propuesta arquitectónica y su cronograma de ejecución.

w) Plazos: Los plazos se contarán por días hábiles administrativos salvo disposición legal en contrario, o habilitación resuelta de oficio o a petición de parte, conforme lo previsto por las disposiciones de la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad de Buenos Aires, aprobada por Decreto de Necesidad y Urgencia N° 1.510/97 (texto consolidado por Ley N° 6.347) y Resolución N° 41/LCABA/98.

x) Pliegos: Son el presente Pliego Único de Bases y Condiciones y el Pliego de Especificaciones

Técnicas, que tienen por objeto precisar las condiciones de la concesión, las obligaciones de las partes, el procedimiento de la Licitación Pública y el trámite de perfeccionamiento del Contrato.

y) Proyecto Ejecutivo: Documentación técnica (planos, memorias, plantas, fachadas, secciones de obra) en escala conveniente de manera que se defina con precisión el Plan de Obra, y que permita su ejecución bajo la dirección de cualquier profesional.

z) Proyecto Final: Documentación general y de detalle necesaria para el entendimiento del proyecto y el proceso de ejecución de la construcción que permita su ejecución bajo la dirección de cualquier profesional, el cual se presentará para su aprobación ante el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el plazo y forma estipulados en el artículo 52 del presente Pliego Único de Bases y Condiciones.

aa) PUBC: Pliego Único de Bases y Condiciones, sus Anexos y Circulares con y sin consulta, que rige para la presente Licitación Pública.

z) Representante Técnico: Profesional universitario con incumbencia acorde a las características de las obras, que representa al adjudicatario en los aspectos técnicos de la misma.

aa) SECDU: Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

bb) SI.CO.RE: Programa aplicativo que tiene como finalidad la determinación e ingreso de retenciones y percepciones, practicadas por los responsables que actúan en carácter de agentes de retención y/o percepción, respecto de los distintos regímenes dispuestos por la A.F.I.P.

cc) Visita del Espacio: Será aquella visita del espacio objeto de la presente Licitación Pública, que los interesados deberán realizar en la fecha establecida por el GCABA.

#### **Artículo 4.-DOCUMENTACIÓN DE LA LICITACIÓN. -**

La documentación de la Licitación está constituida por el PUBC y sus Anexos, el PET y sus Anexos, y las Circulares con y sin consulta que amplíen, aclaren y/o los modifiquen.

#### **Artículo 5.- PRELACIÓN NORMATIVA. -**

El orden de prelación normativo al cual se deberá atender para la interpretación de todas las cuestiones relativas al Contrato será el siguiente:

a) La Ley N° 5.961 (texto consolidado por Ley N° 6.347) y sus Anexos.

b) La Ley N° 6.246 y su Decreto Reglamentario N° 60/GCABA/21.

c) El presente PUBC, sus Anexos y las Circulares emitidas.

d) El PET, sus Anexos y las Circulares emitidas.

e) Planos, Planillas, Planos de Detalle.

f) La Oferta.

g) El Contrato.

h) Principios Generales del Derecho Público.

#### **Artículo 6.- OBTENCIÓN DE LOS PLIEGOS. -**

Los Pliegos podrán ser descargados gratuitamente del sitio de internet <https://www.buenosaires.gob.ar/economiaayfinanzas/desarrollo-economico/administracion-de-bienes-y-concesiones/llamados-licitacion> y consultados en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.

Las impugnaciones a los Pliegos, a que se vean con derecho a realizar los potenciales Oferentes, podrán ser presentadas, previo depósito de la garantía pertinente, hasta tres (3) días hábiles antes de la fecha fijada para la apertura de ofertas. Se establece como condición de admisibilidad de las impugnaciones a los Pliegos, la constitución de una garantía equivalente al dos por ciento (2%) del monto del canon base fijado en el acto administrativo que realice el llamado a Licitación Pública, multiplicado por el plazo total de la concesión, el cual será reintegrado al recurrente sólo en el caso de que la impugnación prospere íntegramente, quedando a favor del GCABA en caso de ser rechazada total o parcialmente.

Dicha garantía deberá constituirse mediante un depósito en dinero en efectivo en la cuenta

N° 200.581/2 “Garantía por impugnaciones” del Banco Ciudad de Buenos Aires”, debiendo presentar el comprobante correspondiente al momento de efectuar la impugnación pretendida.

#### **Artículo 7.- CONSULTAS Y ACLARACIONES. -**

La Dirección General podrá efectuar de oficio o a petición de parte, aclaraciones a las disposiciones de los Pliegos, las que emitidas en legal forma pasarán a integrar las condiciones del llamado.

Los interesados podrán formular por escrito consultas sobre el contenido de los Pliegos hasta cinco (5) días previos de la fecha de apertura de ofertas, debiendo remitirse las mismas al correo electrónico [concesiones@buenosaires.gob.ar](mailto:concesiones@buenosaires.gob.ar) en formato pdf y suscripta por quien corresponda. Hasta tres (3) días previos de la fecha fijada de apertura de ofertas, la Dirección General podrá emitir Circulares y/o aclarar cualquier duda o interpretación.

Las aclaratorias con consulta serán notificadas personalmente a los interesados y publicadas en el sitio web <https://www.buenosaires.gob.ar/economiafinanzas/desarrollo-economico/administracion-de-bienes-y-concesiones/llamados-licitacion>

En ningún caso podrán los interesados excusarse de su aplicación y vigencia. En consecuencia, los interesados no podrán alegar ninguna causa basada en el desconocimiento del contenido de dichas circulares.

No se aceptarán consultas efectuadas telefónicamente o por correo electrónico, en tanto no cumplan con los requisitos previstos en el presente artículo, como tampoco serán contestadas aquellas consultas presentadas fuera de término.

#### **Artículo 8.- ANUNCIOS. -**

El llamado a Licitación Pública para la Concesión de Obra Pública del Espacio del dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires identificado en el Anexo A, se anunciará en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires, en la página web: <https://www.buenosaires.gob.ar/economiafinanzas/desarrollo-economico/administracion-de-bienes-y-concesiones/llamados-licitacion>, por el término de diez (10) días y en un (1) diario local de amplia difusión, por el término mínimo de dos (2) días y con no menos de quince (15) días de anticipación a la fecha fijada para la realización del Acto de Apertura.

#### **Artículo 9.- PLAZO DE LA CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA. OBJETO DE LA LICITACIÓN. -**

Se fija el plazo de la concesión en diez (10) años, los cuales se computarán a partir de la fecha del Acta de Inicio de Uso y Explotación Total del Espacio identificado en el Anexo A, de conformidad con el Artículo 6° de la Ley N° 5.961 (texto consolidado por Ley N° 6.347).

El Acta de Inicio de Uso y Explotación Total del Espacio se efectuará una vez que la Dirección General verifique que el Concesionario se encuentra efectuando explotación comercial total dentro del Espacio y/o bien si ha finalizado la totalidad de los trabajos y tareas incluidos en su Plan de Obras y/o bien una vez vencido el plazo de obra estipulado el artículo 63, lo que ocurra primero.

El Concesionario podrá solicitar a la Dirección General el Inicio de Uso y Explotación Parcial del Espacio, la que se efectivizará a través del Acta de Inicio de Uso y Explotación Parcial.

En tal supuesto, el plazo de la concesión se computará a partir de la fecha del Acta de Inicio de Uso y Explotación Parcial del Espacio identificado en el Anexo A, de conformidad con el tercer párrafo del presente artículo.

A tales efectos el Concesionario deberá presentar ante la Dirección General la correspondiente solicitud, junto a la documentación que lo habilite a dar inicio a la explotación comercial dentro del Espacio, de conformidad con lo estipulado en el artículo 76 del presente Pliego, quedando a criterio de la Dirección General su otorgamiento.

En dicho supuesto, la Dirección General determinará el canon que deberá comenzar a abonar el Concesionario, en función del porcentaje de explotación parcial del Espacio.

Vencido el término de la Concesión de Obra Pública o declarada su caducidad, el Concesionario deberá hacer entrega a la Dirección General del Espacio del dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires afectado al cumplimiento del Contrato, dentro de los sesenta (60) días corridos, bajo apercibimiento en caso de incumplimiento de proceder a su desocupación administrativa, la cual el GCABA procederá a hacer efectiva, y de aplicar la multa prevista en el artículo 73 del presente PUBC.

Al momento de la entrega del Espacio por parte del Concesionario o bien al hacer efectiva la desocupación administrativa, se dejará constancia del estado de recepción y demás circunstancias en el Acta Notarial que se confeccionará con intervención de Escribano Público, designado por la Dirección General Escribanía General del GCABA, conforme lo dispuesto en el artículo 73 del presente PUBC. Asimismo, el GCABA podrá iniciar las acciones judiciales correspondientes.

#### **Artículo 10.- CONOCIMIENTO DEL ESPACIO IDENTIFICADO EN EL ANEXO A-**

El Inmueble se entregará en el estado en que se encuentre y el OFERENTE, por su sola presentación en la Licitación Pública y habiendo realizado la visita al espacio establecido en el Artículo 24 del presente, declara conocer en todos sus aspectos aceptando dichas condiciones sin reserva alguna.

Los datos suministrados por el Concedente, sólo tienen carácter ilustrativo y en ningún caso darán derecho al Concesionario a reclamo alguno si fueran incompletos.

El Concesionario no podrá eludir su responsabilidad, si previo a la presentación de su Oferta ha sido negligente al no solicitar oportunamente las instrucciones o aclaraciones necesarias, en caso de duda o incorrecta interpretación de la Documentación Licitatoria.

#### **Artículo 11.- EXPLOTACIÓN Y CONTROL. -**

La explotación del Espacio del dominio de la Ciudad objeto de la presente licitación comprende su uso y explotación, según el destino propuesto en la Oferta de conformidad con lo previsto en el Anexo B, debiendo el Concesionario dar cumplimiento a la normativa que regule dicha actividad o servicio.

El cumplimiento de las obligaciones del Concesionario respecto a su explotación será supervisado por la Dirección General en materia de su competencia, el que estará facultado para instrumentar los procedimientos que estime adecuados para el logro de dicha finalidad, incluyendo la inspección del Espacio a su solo criterio. Todo ello, sin perjuicio de las competencias que le resultan propias a otras reparticiones del GCABA conforme la materia a fiscalizar.

El Concesionario podrá modificar los usos ofertados, previa autorización expresa y escrita por parte de la Dirección General.

#### **Artículo 12.- CESIÓN DE LA CONCESIÓN. -**

El Concesionario no podrá ceder total o parcialmente por ningún medio los derechos y



obligaciones derivadas de la concesión sin previa y expresa autorización de la Dirección General.

La petición deberá cumplir en lo pertinente los requisitos establecidos por el artículo 22 del presente PUBC, con relación a los cesionarios propuestos.

La transgresión a lo establecido en el presente artículo dará lugar a declarar la caducidad de la concesión con la pérdida de todas las garantías constituidas, sin perjuicio de la aplicación de todas las penalidades que pudieran corresponder de conformidad con el Capítulo XI del presente PUBC, no reconociéndose indemnización alguna por ningún concepto.

El co-contratante cedente continuará obligado solidariamente con el cesionario por los compromisos emergentes del Contrato de Concesión suscripto con el GCABA.

### **Artículo 13.- SUBLOCACIÓN. -**

Queda expresamente establecido que no será considerada cesión total o parcial del Contrato de Concesión en los términos del artículo 12 del presente PUBC, las sublocaciones que el Concesionario pudiera otorgar del uso, goce y/u ocupación de una parte del Espacio siempre que conserve por sí la titularidad de las obligaciones y los derechos que el Contrato de Concesión le otorga frente al GCABA.

El Concesionario podrá celebrar en favor de terceros contratos de sub-locación, según el uso otorgado y siempre con previa autorización expresa y escrita por parte de la Dirección General, sobre el Espacio concesionado, debiendo atender a las siguientes consideraciones:

- El objeto del contrato de sublocación deberá limitarse a los usos y destinos propuestos en la Oferta, de conformidad con los establecidos en Anexo B del presente PUBC;
- El plazo del contrato no podrá exceder, sin excepción alguna, lo establecido en el artículo 9 del presente PUBC;
- Deberá exigir al sublocatario la obtención de las habilitaciones que correspondan y de la contratación de los seguros que resulten adecuados, comprometiéndose este a presentar ante la Dirección General las constancias que acrediten tales circunstancias;
- Deberá constar que el sublocatario, a título de declaración jurada, conoce que el Espacio objeto del Contrato particular revisten el carácter de bien de dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuyo uso y explotación fue adjudicado al Concesionario y que, en consecuencia, ante la eventualidad de que el GCABA ordene su restitución, el sublocador deberá proceder a su entrega y/o desocupación en buen estado de conservación, y libre de deudas por servicios, tasas y contribuciones;
- Deberá constar que el sublocatario conoce en su totalidad las prescripciones establecidas en el PUBC, PET y el Contrato de Concesión suscripto entre el Concesionario y el GCABA y demás documentación de la concesión, debiendo adaptar su funcionamiento tanto a dicha normativa, como a la normativa vigente que rija la actividad que desarrolle en el ámbito de la Ciudad.

El Concesionario será el único responsable ante el GCABA del cumplimiento por parte del sublocatario de las obligaciones establecidas en el PUBC, PET y en el Contrato de Concesión suscripto entre el Concesionario y el GCABA, conservando el Concesionario la titularidad de los derechos y obligaciones que hubiere contraído con el GCABA, como consecuencia de la Adjudicación de la presente Licitación Pública, no pudiendo eximirse de responsabilidad alguna.

Una vez suscriptos los correspondientes contratos de sublocación, deberán ponerse en conocimiento de la Dirección General, a los fines de la toma de conocimiento, su correspondiente registro y control, dentro de los treinta (30) días corridos de celebrados.

La transgresión a lo establecido en el presente artículo será sancionada con la rescisión de la concesión y la pérdida total de las garantías constituidas, no reconociéndose indemnización alguna por ningún concepto, sin perjuicio de las acciones judiciales a favor del GCABA por los

daños que el incumplimiento del Concesionario le causare.

#### **Artículo 14.- CONSTITUCIÓN DE DOMICILIO Y NOTIFICACIONES. -**

El Oferente deberá constituir domicilio especial, en la jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y un correo electrónico, al momento de la presentación de la Oferta.

Cualquier modificación del domicilio del Oferente surtirá efectos desde su comunicación fehaciente a la Dirección General debiendo encontrarse siempre dentro de la jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El domicilio y el correo electrónico constituidos deberán ser ratificados al momento de la Adjudicación. El GCABA, para todas las notificaciones que no sean judiciales, constituye su domicilio especial en sede de la Dirección General, sita en Avenida Martín García N° 346, piso 2 de esta Ciudad.

Para el caso de las notificaciones judiciales al GCABA, las mismas deberán cursarse al domicilio de la Procuración General de la Ciudad de Buenos Aires, Departamento de Oficios Judiciales y Cédulas sito en la calle Uruguay N° 458, de conformidad con lo previsto en el artículo 20 de la Ley N° 1.218 (texto consolidado por Ley N° 6.347) y la Resolución N° 77/PG/06.

Los domicilios constituidos se considerarán subsistentes durante todo el plazo de la concesión y serán válidas las actuaciones que en ellos se cumplan, mientras no se notifique fehacientemente su modificación.

### **CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN**

#### **Artículo 15.- RÉGIMEN Y MODALIDAD DE LA CONCESIÓN. -**

La presente Concesión de Obra Pública se efectúa mediante el procedimiento de Licitación Pública, de etapa múltiple, del Espacio del dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, identificado en el Anexo A, bajo el régimen de la Ley N° 6.246 y Decreto Reglamentario N° 60/GCABA/21, y conforme el artículo 6° de la Ley N° 5.961 (texto consolidado por Ley N° 6.347).

#### **Artículo 16.- DE LOS OFERENTES: CONDICIONES Y REQUISITOS DE ADMISIÓN. -**

Solamente podrán ser Oferentes: a) las personas jurídicas regularmente constituidas e inscriptas en sus respectivos registros Públicos, con domicilio en la República Argentina; b) Uniones Transitoria (UT) o Consorcios de Cooperación (Consorcios), las que deberán poseer como mínimo una persona jurídica como miembro integrante; c) personas humanas con domicilio en la República Argentina.

A su vez será condición de admisión que no se verifique alguna de las siguientes situaciones:

- a) Las personas jurídicas que presenten ofertas en forma individual y al mismo tiempo estén incluidas en la composición de una persona jurídica/UT/Consorcio Oferente, cuando se trate de ofertas por un mismo renglón.
- b) Las personas jurídicas que presenten ofertas en forma individual y al mismo tiempo actúen como gerencadoras de una persona jurídica/UT/Consorcio Oferente, cuando se trate de ofertas por un mismo renglón.
- c) La UT o Consorcio en las que todas o alguna de las personas jurídicas integrantes estén incluidas en la composición de otra UT o Consorcio oferente, cuando se trate de ofertas por un mismo renglón.

- d) Las personas humanas integrantes de personas jurídicas/UT/Consortio y/o bien aquellas personas jurídicas/UT/Consortios, cuyos miembros del directorio y/o gerencia y/o consejo de vigilancia, accionistas, cuotapartistas, síndicos, gerentes, apoderados, profesionales y/o técnicos resulten agentes y/o funcionarios y/o tengan relación de dependencia o vinculación directa o indirecta con el GCABA o con algún organismo autárquico dependiente total o parcialmente del mismo.

#### **Artículo 17. NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA CASOS DE UT O CONSORCIOS. -**

En el caso que el Oferente sea una UT/Consortio, sus integrantes deberán:

- a) Presentarse dando cumplimiento a los recaudos exigidos por el Código Civil y Comercial de la Nación y normativa aplicable, para la conformación de una UT o Consortio a efectos de su presentación a licitaciones, y aceptando expresamente su responsabilidad solidaria, conjunta e ilimitada, renunciando al beneficio de excusión y división. A los fines de la presente licitación, se deberá presentar copia certificada y legalizada del contrato constitutivo. En dicho contrato deberá asimismo indicarse explícitamente: (I). La participación porcentual de cada integrante en la conformación. (II). La aceptación de la responsabilidad solidaria, conjunta e ilimitada y la renuncia al beneficio de excusión y división. (III). Plazo mínimo de vigencia de la UT o Consortio: será condición necesaria que la vigencia de la UT o Consortio se extienda mínimamente, hasta tanto se hubieren cumplido todas las obligaciones que surgen de los Pliegos y de la Concesión.
- b) Acompañar copia autenticada del contrato social o estatuto de cada uno de ellos y de las constancias que acrediten el cumplimiento de las normas legales para operar en la República Argentina.
- c) Acompañar copia autenticada de la documentación legal que acredite la capacidad del Representante Legal o Apoderado de la UT o Consortio, con facultades suficientes para comprometer a la misma en esta licitación y contratar en su nombre, en caso de resultar Adjudicatario. Los integrantes de la UT o Consortio deberán indefectiblemente unificar su representación.

#### **Artículo 18.- IMPEDIMENTOS PARA SER OFERENTES. -**

No serán aceptados como Oferentes aquellas personas humanas o jurídicas quienes se encuentren alcanzados por alguno de los siguientes supuestos:

- a. Los sancionados por el órgano rector del Sistema de Obra Pública de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con suspensión o inhabilitación mientras dure la sanción.
- b. Las personas jurídicas en las que alguno de los socios y miembros del órgano de administración de las personas jurídicas que hayan sido sancionadas con suspensión o inhabilitación por parte del órgano rector. Se extiende la inhabilitación a otras personas jurídicas en las que participen con capacidad decisoria, mientras dichas sanciones sigan vigentes.
- c. Los cónyuges o parejas convivientes de los sancionados.
- d. Las personas humanas o jurídicas en estado de quiebra o liquidación. En el caso de aquellas en estado de concurso, pueden contratar siempre que no hubieren sido excluidas de la administración de sus bienes por decisión judicial.
- e. Los inhabidos.
- f. Las personas a las que se les hubiere dictado auto de procesamiento o equiparable, siempre que se encontrara confirmado por segunda instancia, o respecto de las cuales se hubiere formulado requerimiento de elevación a juicio o equiparable, por delitos contra la Administración Pública o contra la fe pública o por delitos comprendidos en la Convención Interamericana contra la Corrupción, y que no cuenten con un Programa de Integridad aprobado. Esta causal de inhabilitación operará si el resolutorio en sede penal recayera sobre la persona jurídica, o sobre uno de sus representantes, socios, miembros del directorio,

gerentes o mandatarios cuando hayan obrado en nombre, interés o beneficio de la persona jurídica.

Las inhabilidades contempladas en los incisos precedentes serán también de aplicación a aquellas personas jurídicas cuyos miembros titulares del órgano de administración, miembros titulares del órgano de fiscalización o representantes legales, se encuentren comprendidos en dichas causales, o se hubieran desempeñado como miembros del órgano de administración o fiscalización en personas jurídicas que se encuentren comprendidas en dichos supuestos a la época en la que se desempeñaban como tales.

#### **Artículo 19. PROHIBICIONES. -**

Asimismo, se deja constancia que todos los Oferentes y quien resulte Concesionario, independientemente de la figura jurídica de que se trate, se abstendrán de realizar cualquiera de los siguientes actos, sin la previa autorización expresa y escrita de la Dirección General o la que en el futuro la reemplace:

- i) Transferencias de acciones o cuotas parte o porcentaje de participación que representen más del cincuenta por ciento (50%) del patrimonio/participación, o cualquiera fuere el porcentaje, si modificasen el cómputo de las mayorías;
- ii) Cambio de elenco social por la incorporación de nuevos integrantes en una cantidad que supere los porcentajes señalados precedentemente, o cualesquiera fuesen los mismos cuando pudiesen alterar el control de la persona jurídica o forma asociativa;
- iii) Transformación, fusión, escisión, disolución o liquidación total o parcial de la persona jurídica o forma asociativa;
- iv) Cualquier acto de reorganización societaria o estructura societaria que pudiera importar un cambio sustancial negativo en la composición del capital y/o en el flujo financiero del Oferente.

Los requisitos exigidos y las prohibiciones establecidas por el PUBC se mantendrán vigentes hasta el vencimiento del Plazo de Mantenimiento de la Oferta para el caso de los Oferentes y hasta el total cumplimiento de las obligaciones emergentes del Contrato para el caso del Concesionario. El incumplimiento del presente artículo importará el rechazo de la Oferta con pérdida de la Garantía de Mantenimiento de la Oferta y/o la rescisión del Contrato por culpa del Concesionario con pérdida de la Garantía de Cumplimiento del Contrato, según corresponda.

#### **Artículo 20.- MODALIDAD DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA. -**

La modalidad de presentación de las ofertas será la de doble sobre.

#### **Artículo 21.- PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS. -**

La presentación de cada Oferta se hará en un único sobre cerrado en idioma nacional, debidamente identificado con la Licitación Pública, el que llevará, como única leyenda, la siguiente: *“Licitación Pública de Concesión de Obra Pública para el diseño, construcción, mantenimiento, uso y explotación del Espacio N° 4, ubicado dentro del Sector N° 1 del Distrito U14 “Distrito Joven – Costanera Norte”, denominado como Sobre N°1 (externo) el cual en su interior deberá contener la documentación requerida en el artículo 22 y el Sobre N° 2 (interno).*

Las Ofertas, las cuales tendrán carácter vinculante, deberán presentarse hasta la fecha y hora previstas en el respectivo llamado a Licitación Pública y deberán ser entregadas en la sede de la Dirección General sita en Avenida Martín García 346 piso 2º de esta Ciudad, la que otorgará constancia de la recepción de las mismas, indicando la fecha y la hora de su presentación.

La Dirección General podrá, oportunamente, arbitrar los medios que considere necesarios tendientes a resguardar los protocolos sanitarios y las medidas de distanciamiento social, conforme el contexto epidemiológico, durante la realización de la presentación de ofertas y el acto de apertura de las mismas; dejándose constancia que solo podrá ingresar, al lugar que se determinase, únicamente un representante por oferente.

Los sobres presentados pasado el plazo y hora indicada para su recepción, cualquiera sea la causa de la demora, solo serán recibidos, por vía de excepción, cuando el interesado manifieste y acredite debidamente al momento de la apertura de sobre, y a criterio de la Dirección General, las razones, motivos y/o circunstancias que lo dispensen por haberse encontrado ante un caso fortuito o fuerza mayor.

La información y documentación contenida en la Oferta deberá además estar presentada asimismo en soporte electrónico, dentro del cual la información económica y/o financiera deberá encontrarse en planilla de cálculo Excel, los planos en Autocad y la técnica en formato Project o en planilla de cálculo Excel detallando el Plan de Obras. Será asimismo obligatorio incluir en el soporte electrónico la presentación de toda la Oferta ya foliada y firmada por quien corresponda, en formato PDF en un único archivo (scaneo), encontrándose exceptuado de lo expuesto el contenido del Sobre N° 2.

Cuando hubiese discordancia en la consignación de un mismo monto, indicado en números y en letras, siempre se dará prioridad al monto escrito en letras.

En caso de que hubiera discordancia entre la oferta formato papel y soporte digital, prevalecerá la acompañada en formato papel.

El Oferente será el único responsable de los errores que cometiera en la formulación de su Oferta.

La Oferta deberá contener todos los requisitos establecidos en los Pliegos.

## **Artículo 22.- DOCUMENTOS QUE DEBEN INTEGRAR LA OFERTA**

La Oferta deberá contar con un índice sistemático y la documentación de la misma estará firmada y foliada en todas sus fojas por aquellos que -de acuerdo a sus contratos constitutivos, estatutos, actas o poderes vigentes- tenga capacidad para obligarla, contenida en los sobres y será presentada con la siguiente información y de la siguiente manera:

### **A. Sobre N° 1(externo) Antecedentes Técnicos y Empresarios, deberá contener la siguiente documentación:**

1. En el caso de las personas jurídicas, ya sea que se presenten en forma individual o bien como integrante de la persona jurídica Oferente, o bien miembro integrante de una UT o Consorcio, o personas humanas, además, deberá presentarse según corresponda:
  - a. Copia Certificada de los Instrumentos Constitutivos, contrato social y/o estatuto y sus modificaciones debidamente inscriptas en el Registro Público correspondiente. El objeto de la persona jurídica Oferente deberá ser adecuado a la concesión de obra pública objeto de la presente Licitación Pública. En su caso, se deberá presentar asimismo el instrumento constitutivo, contrato social y/o estatuto de la empresa constructora que lleve a cabo la Obra.

En caso de desarrollar la explotación comercial mediante la sublocación del espacio, y por

ende no contar con el objeto adecuado a la concesión de obra pública objeto de la presente Licitación Pública, se deberá presentar los requisitos solicitados en el párrafo precedente por parte de la firma sublocataria.

Asimismo, de la documentación presentada debe surgir la facultad del firmante para obligar a la persona jurídica, relativo al objeto que motiva el otorgamiento de la concesión de obra pública, uso y explotación del Espacio identificado en el Anexo A

Los apoderados deberán acreditar tal representación con copia certificada del poder otorgado por ante Escribano Público con la legalización respectiva, que deberá contar, indefectible y expresamente, con facultades suficientes para obligar a su representante en el presente proceso licitatorio.

Asimismo, deberá presentar copia certificada de las Actas de designación de las autoridades vigentes debidamente inscriptas en el Registro Público correspondiente.

Deberá acompañarse la nómina de los accionistas y/o socios de las personas jurídicas Oferentes o bien integrantes de UT/Consortio Oferente, así como copia certificadas de las Actas, en las que deberá constar la voluntad de participación en la presente Licitación Pública.

b. Un estado de situación patrimonial con fecha de corte no anterior a noventa (90) días antes de la fecha de presentación a la Licitación Pública; un cuadro detallado demostrativo de las pérdidas y ganancias y un cuadro financiero con apertura mensual del flujo de fondos (caja y bancos), los que abarcarán el período anual inmediato anterior, siguiendo la fecha de corte del estado de situación patrimonial mencionado; índice de solvencia del último ejercicio (entendida como Activo Total sobre Pasivo Total) e índice de liquidez ácida del último ejercicio definida como Disponibilidades más Inversiones Corrientes más créditos por ventas sobre Pasivo Corriente. Dicha documentación deberá ser certificada por Contador Público y legalizada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente. El estado patrimonial deberá reflejar el detalle de las deudas previsionales, tributarias y con entidades financieras, con especificación de plazos y garantías constituidas.

En el caso de personas humanas, deberá acompañar una manifestación de Bienes y Deudas con fecha de corte no anterior a noventa (90) días anteriores a la fecha de presentación a la Licitación Pública, la cual deberá ser certificada por Contador Público y legalizada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente.

c. Comprobante de declaraciones juradas y pagos (mediante VEPS o ventanilla) correspondientes al Impuesto sobre los Ingresos Brutos, Régimen de Aportes y Contribuciones al Sistema Previsional, Ganancias, Impuesto al Valor Agregado, Sistema de Control de Retenciones (SI.CO.RE.), Régimen de retención y/o percepción al que se encuentre obligado, respecto del último año o período transcurrido desde la constitución de la persona jurídica si fuese menor.

2. En el caso de UT o Consortio, los mismos deberán haber sido constituidos en cumplimiento a los recaudos exigidos por el Código Civil y Comercial de la Nación, y acompañar copia certificada por Escribano Público del contrato constitutivo, el que deberá contener en su original todas las firmas certificadas por Escribano Público; su inscripción en el Registro Público correspondiente se requerirá únicamente en caso de resultar la UT/Consortio Adjudicatario. Del contrato constitutivo deberán desprenderse las facultades del Representante Legal que suscriba la presentación y en el caso que la misma sea suscripta por un apoderado se deberá acompañar copia certificada del poder otorgado por escritura pública a favor del mandatario que los represente, con las facultades necesarias y

suficientes para actuar en nombre de la UT/Consortio. Del contrato constitutivo deberá desprenderse el compromiso expreso de responsabilidad principal, solidaria e ilimitada de todas y cada una de las personas asociadas a la UT/Consortio, para el cumplimiento de las obligaciones emergentes del correspondiente Contrato de concesión a suscribir en el caso que resulten Adjudicatarios, como así también el compromiso de mantener la vigencia y composición de la UT/Consortio hasta que se hayan extinguido todas las obligaciones que deriven del Contrato de concesión.

3. Los miembro o integrantes del órgano de administración de una persona jurídica, UT o Consortio Oferente, una manifestación de bienes y deudas debidamente certificada por Contador Público Nacional y legalizada por el Consejo Profesional correspondiente. Sin perjuicio de lo consignado deberán acompañar, respecto del último año, comprobantes de:
  - a) Declaración Jurada y boletas de pago mensuales y anuales del Impuesto sobre los Ingresos Brutos;
  - b) Declaración Jurada y boletas de pago de Ganancias y/o Monotributo y/o Bienes Personales;
4. Declaración Jurada en la que manifieste no hallarse incurso en ninguna de las inhabilidades previstas en el artículo 18 del PUBC como impedimento para ser Oferentes (Anexo E PUBC).
5. Certificado de visita al espacio objeto de la presente licitación (Anexo F) emitido por la Dirección General y entregado al momento de realizarse la visita en cuestión.
6. Constancias de Inscripción en la AFIP, en el Impuesto sobre los Ingresos Brutos y Sistema Previsional.
7. Declaración Jurada de aceptación de la jurisdicción de los Tribunales en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, renunciando a cualquier otra jurisdicción o competencia.
8. Estados Contables correspondientes a los cuatro (4) últimos ejercicios económicos. Se deberá acompañar asimismo copia certificada y debidamente legalizada de las Actas de Asamblea de Accionistas o Reunión de Socios según corresponda, y por el Órgano de Administración que corresponda según el caso, aprobando los mencionados Estados Contables, los cuales asimismo deberán estar firmados por contador público con firma legalizada en el Consejo Profesional correspondiente. Los balances se presentarán acompañados de un estado patrimonial actualizado, indicándose el criterio de valuación utilizado. Dicho estado patrimonial deberá reflejar el detalle de las deudas previsionales, tributarias, y entidades financieras, con especificación de plazos y garantías constituidas.

Si la antigüedad de alguno de los obligados en el presente inciso fuese menor a cuatro (4) años, éste deberá presentar la documentación requerida por los ejercicios transcurridos.

Las personas humanas deberán presentar una certificación contable sobre manifestación detallada de bienes y deudas al 31/12 del últimos cuatro (4) ejercicios calendarios finalizados, certificación contable de ingresos de los últimos cuatro (4) ejercicios calendarios cerrados, Declaración Jurada de Ganancias y Declaración Jurada de Bienes Personales. Dicha documentación deberá ser certificada por Contador Público y legalizada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente.

9. Certificado emitido por el Registro Nacional de Reincidencia respecto de todos los miembros titulares del órgano de administración que conformen la persona jurídica

Oferente y en caso de UT/Consortio respecto de quien detente la representación conforme Código Civil y Comercial de la Nación.

- 10.** Se deberá acompañar una certificación expedida por el Registro de Deudores Alimentarios Morosos del GCABA, del que resulte que todos los miembros titulares del órgano de administración en el caso de tratarse de personas jurídicas, y en caso de UT/Consortio respecto de quien detente la representación conforme Código Civil y Comercial de la Nación, no se encuentran inscriptos como morosos en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos, en observancia con lo establecido en la Ley N° 269 (texto consolidado por Ley N°6.347).
- 11.** Referencias Bancarias: (i) Se indicará la nómina de las entidades bancarias con las que opera habitualmente. (ii) Las referencias bancarias deberán contener los siguientes conceptos:
- a. Fecha de emisión con una antigüedad no mayor a tres (3) meses del acto de apertura de las Ofertas.
  - b. Nombre, dirección, sucursal, tipo y número de cuenta, saldo al cierre del último mes previo al acto de apertura, y al 31 de diciembre de cada uno de los últimos cuatro (4) años o período menor en caso de corresponder.
  - c. Concepto que les merece el Oferente.
  - d. Estar dirigida al GCABA.

Este requisito debe ser cumplimentado con, por lo menos, una (1) Referencia Bancaria por parte del Oferente. En caso de UT/Consortio, cada miembro deberá dar cumplimiento con el requisito estipulado en el presente apartado.

- 12.** Antecedentes que hagan a la capacidad empresarial, económica, financiera y técnica (en especial los referentes a aquellas actividades vinculadas con la Concesión que se licita, aun cuando se hallen en estado de ejecución) y constancia que acredite su actividad en el rubro establecido en el Anexo B por el término mínimo de tres (3) años o contrato de asesoramiento técnico vigente con empresas reconocidas en el medio cuyo objeto coincida con el establecido en la presente Licitación Pública, que acrediten dicha capacidad en el desempeño de actividades acorde al objeto de la concesión. Deberá describir los roles y funciones principales realizadas en el tipo de explotación. Ello, respecto del Oferente, de sus accionistas o socios según corresponda, e integrantes en caso de UT/Consortio.

Déjese constancia que, para el particular de presentar un convenio de asesoramiento vigente este deberá contar con los siguientes requisitos: I) Individualización de las empresas firmantes. II) Antecedentes de la firma asesora. III) Especificar las obligaciones de las partes. III) Plazo del convenio. IV) Detallar las características del asesoramiento.

En caso de desarrollar la explotación comercial mediante la sublocación del espacio se deberán acompañar antecedentes que hagan a la capacidad empresarial de la sublocataria bajo los mismos términos establecidos en el párrafo precedente, como así también el contrato de sublocación celebrado entre las partes.

Déjese constancia que, los oferentes que presenten antecedentes en la explotación por un plazo mayor a los tres (3) años mínimos Ut Supra requeridos serán ponderados conforme lo establecido en el artículo 38 Inc. B.3 a) del presente Pliego.

Se hace saber que el Oferente podrá acreditar la experiencia e idoneidad técnica, por otros medios diferentes a los antecedentes, los que serán valorados/evaluados por la Administración, debiendo acompañar la documentación pertinente.



**Los mencionados antecedentes deberán ser acreditados con la correspondiente documentación respaldatoria.**

13. Indicación de las fuentes de financiación previstas, para el caso de resultar Adjudicatario. Las fuentes de financiación, sumado al capital propio, deberán ser suficientes para permitir afrontar el pago del monto total de inversión ofertado por quien resulte Concesionario. Se deja expresa constancia que toda fuente de financiación prevista deberá ser acompañada con más toda aquella documentación fehaciente y comprobable que dé cuenta de la licitud de los fondos de las mismas.

En caso de contrato de mutuo, se deberá presentar copia certificada del mismo y su original deberá contener firmas certificadas por Escribano Público, monto, plazo, y la tasa de interés en caso de corresponder.

Se deberá acreditar la solvencia económica del mutuante, así como la capacidad financiera para hacer frente a las obligaciones comprometidas con: (i) En caso de ser una persona humana, manifestación de bienes; certificación de Ingresos por los últimos doce (12) meses, declaración Jurada de Impuesto a las Ganancias y a los Bienes Personales, acompañadas de los Papeles de trabajo que surjan de la página de AFIP, donde figure la tenencia de Dinero en Efectivo, Bonos, Acciones y títulos (ii) En caso de ser una persona jurídica, Balance del último ejercicio inmediato anterior. En ambos casos, debe estar certificado por Contador Público y debidamente legalizado ante el Consejo Profesional correspondiente.

No podrá entenderse como fuente de financiación válida a estos efectos las donaciones de dinero o cualquier otro acto similar a título gratuito, en los términos del Título VIII del Código Civil y Comercial de la Nación.

14. Evaluación financiera, presentando el flujo de egresos anuales previstos donde se incluirán: los costos de inversión, los costos de funcionamiento, los costos administrativos, los costos financieros, la tasa de retorno de la inversión a realizar y todo otro costo considerado en la propuesta. Se presentará, además, el flujo de ingresos y recursos anuales proyectados, incluyendo los fondos aportados por entidades financieras, por proveedores propios, y los recursos que se estiman obtener con la explotación.

Se deja expresa constancia que a efectos de realizar la evaluación financiera se deberá tener en consideración el **canon base**, la información complementaria y demás pautas para la elaboración del Flujo de fondos conforme se indica en el modelo del Anexo D del PUBC y deberá incluirse tanto el período de obra, como la totalidad de años de explotación.

El flujo de fondos deberá efectuarse a valores actuales (en miles de Pesos Argentinos), sin hipótesis de inflación.

Déjese establecido que no deberá realizarse individualización o referencia alguna que permita identificar el monto del canon ofertado correspondiente a la segunda etapa de la presente Licitación Pública.

15. La Garantía de Mantenimiento de Oferta, constituida según las formas establecidas en el artículo 26 del presente PUBC.
16. El Oferente deberá presentar la documentación requerida en el PET, incluyendo, pero no limitado a: memoria descriptiva, plantas, cortes, vistas, renders o fotomontajes y toda documentación gráfica adicional que exprese fehacientemente la calidad de la propuesta edilicia ofertada. Dicha propuesta deberá contemplar la calidad y estética de la totalidad de los volúmenes construidos que compongan el espacio destinado a la explotación comercial,

sean éstas de uso público, privado o compongan áreas de servicio o depósitos.

En la documentación se deberá indicar el uso y actividades que se desarrollarán en el Espacio, de acuerdo al Código Urbanístico vigente y la Ley N° 5.961 (texto consolidado por Ley N° 6.347).

Asimismo, deberá presentar los esquemas, croquis de referencia, representaciones gráficas de plantas y vistas que correspondan, especificando superficies, porcentajes de superficies y/o propuestas de cada criterio de ponderación requerido.

El Oferente podrá elegir el formato en el cual presentará la documentación gráfica requerida, como ser el tamaño y diseño de las láminas, siempre procurando utilizar una escala que permita el entendimiento de cada sector del proyecto.

17. Plan de Obra e Inversiones: deberá contener el cronograma valorizado de avance de obra, con apertura mensual, detallando en forma discriminada la totalidad de las obras, trabajos y tareas a realizar que correspondan al proyecto, incluyendo, pero no limitando, a la ejecución de los planos definitivos, tramitaciones, rubros de construcción, instalaciones, equipamiento interior, funcionamiento y puesta en marcha del Espacio, etc. En cada uno de los ítems expresados, debe informarse el monto nominal total de inversión que le corresponde, plazo de ejecución, porcentaje de avance parcial y acumulado y valor nominal parcial y acumulado de inversión para cada período. A su vez, deberá incluir la inversión total y presentar el plan valorizado en forma de diagrama de barras y como curva de inversiones. El Plan de Obra e Inversiones deberá realizarse por el plazo propuesto por el Oferente para la ejecución de la obra, conforme los requisitos establecidos en el presente PUBC y PET.
18. El detalle de equipos, elementos y recursos materiales y humanos a emplear, conforme la propuesta del Plan de Obra y conforme al PET.
19. En relación con la compañía constructora (tanto en el caso de ser el Oferente o uno de sus miembros una empresa constructora, como también en el caso que se subcontratarse la construcción ya sea total o parcialmente), y asimismo en relación con los profesionales de la construcción que intervengan en el proyecto, deberá acompañarse:
  - a) Los antecedentes de los profesionales o técnicos que conformen el grupo de trabajo para analizar, proyectar y ejecutar las tareas objeto de la presente;
  - b) Currículum Vitae y planilla de antecedentes de los integrantes del Equipo de Proyectistas nominados como Ejecutores del Proyecto y de la Ingeniería de Detalle. Como mínimo deberá nominarse al Director del Proyecto y a los especialistas en: Suelos y Fundaciones como así también en Estructuras;
  - c) Nominación del responsable de Higiene y Seguridad, acompañando su currículum vitae, de conformidad con la Ley Nacional N° 19.587, Decreto Reglamentario N° 911/PEN/96 y Resolución N°1.069/91/MTYSS;
  - d) Respecto de la/s empresa/s que ejecute/n las obras en forma total o parcial: (i) Constancia de Inscripción o de su trámite en el Registro Nacional de Constructores, y(ii) Declaración Jurada respecto del saldo de Capacidad de Contratación Anual Vigente al momento de su presentación;

Respecto de los profesionales y técnicos mencionados en los puntos a), b) y c) del presente inciso, como así también respecto de la empresa constructora en caso de resultar esta integrante de la persona jurídica, UT o Consorcio Oferente o bien en caso de subcontratación de la misma, deberán suscribir las correspondientes "Cartas Compromiso". En las mencionadas "Cartas Compromiso" deberá expresarse la voluntad de ambas partes (tanto del Oferente de contratar al profesional/técnico/empresa, como la

de éste/a de trabajar para aquel), las cuales deberán suscribir al final de las mismas. Dichas Cartas Compromisos deberán ser acompañadas en la Oferta.

**20. Sobre N° 2 (cerrado) con Oferta Económica.**

La documentación que deba contener el Sobre N° 1 (externo) es requisito para la admisibilidad de la Oferta, salvo aquella que pueda ser susceptible de subsanación.

Será descalificada toda oferta que en el Sobre N° 1 (externo) incluya documentación correspondiente al Sobre N° 2 (interno).

Lo estipulado en los incisos 1, 3, 4, 6, 7 y 9 del presente artículo, deberá ser presentado tanto por los Oferentes, como por sus socios o accionistas en caso de persona jurídica o bien miembros integrantes en caso de UT/Consortio.

La documentación de carácter administrativo o legal que no sean declaraciones juradas, emitidas por autoridad extranjera deberá estar debidamente legalizada (apostilla – Convención de La Haya. 1961, habilitación, o Acuerdo sobre Simplificación de Legalizaciones en Documentos Públicos, según corresponda).

Todos aquellos documentos que se encuentren en idioma extranjero deberán acompañarse con su correspondiente traducción al español efectuada por Traductor Público y debidamente legalizada por el Colegio Público de Traductores correspondiente.

**B. El Sobre N°2 (interno) Oferta Económica, deberá contener la siguiente documentación:**

- El canon ofrecido siguiendo las especificaciones establecidas en el artículo 39 del presente PUBC.

Respecto de la Oferta Económica, deberá contemplar la siguiente documentación:

El canon ofrecido siguiendo las especificaciones establecidas en el artículo 39 del presente PUBC.

El Oferente deberá efectuar su oferta económica, tomando como canon base el monto establecido por la tasación realizada por el Banco Ciudad de Buenos Aires, el cual será consignado en el correspondiente llamado a licitación.

Se deberá tener en consideración que el canon base consignado en el correspondiente llamado a licitación, corresponde a un monto libre de tributos.

Se deja constancia que el Concesionario deberá abonar los tributos que por ley correspondieren en concepto de canon.

El canon se encuentra conformado por el monto que el Oferente proponga, de conformidad con lo establecido en el presente apartado y en el artículo 39, ambos del presente PUBC.

El monto del canon será tenido en cuenta siempre y cuando sea igual o mayor al canon base establecido por el Banco Ciudad de Buenos Aires, consignado en el respectivo llamado a Licitación Pública.

La falta de presentación de lo requerido en alguno de los apartados del presente artículo podrá ser motivo de rechazo de la oferta, conforme lo establecido en el artículo 34 del presente PUBC.

### **Artículo 23.- MANTENIMIENTO DE LA OFERTA -**

Los Oferentes deberán mantener y garantizar los términos de su Oferta por el plazo de noventa (90) días, contados desde la fecha del Acto de Apertura. Si el oferente no manifestara su voluntad de no renovar el mantenimiento de la oferta con una antelación mínima de diez (10) días hábiles, ante la Dirección General, se considerará que mantiene y garantiza su oferta por un nuevo plazo de noventa (90) días.

### **Artículo 24.- CONOCIMIENTO DE LAS CONDICIONES Y VISITA DEL ESPACIO. -**

La presentación de la Oferta importa de parte del Oferente el pleno conocimiento de toda la normativa que rige el procedimiento de selección de la presente Licitación Pública, la evaluación de todas las circunstancias, la previsión de sus consecuencias y la aceptación en su totalidad de las bases y condiciones estipuladas, como así también de las circulares con y sin consulta que se hubieren emitido, sin que pueda alegar en adelante su desconocimiento, por lo que no es necesaria la presentación de los Pliegos con la Oferta.

Asimismo, la Autoridad de Aplicación establecerá en el acto administrativo de llamado de la presente Licitación Pública la fecha y hora para la realización de la correspondiente visita del espacio objeto de la presente por parte de los interesados, a fin de que estos últimos tomen pleno conocimiento del estado y condiciones en que se encuentra el Espacio donde deberá realizar las obras correspondiente al Plan de Obra de conformidad con las estipulaciones descriptas en el PET y toda la información complementaria que puede obtenerse de la observación del lugar y sus adyacencias sobre el estado de las instalaciones, provisión de agua, energía, características de las obras a realizar y medios a emplear, tiempo de duración e inversión esa realizar, y cuantos otros antecedentes puedan permitir una exacta apreciación de las dificultades que puedan presentarse en caso de que resulte Adjudicatario de la concesión y por lo tanto obligado a realizar las correspondientes obras. Todo lo expresado y enunciado precedentemente es causal suficiente para que con posterioridad a la Licitación Pública y/o durante el plazo de ejecución de la Obra y/o durante el plazo de explotación, no se admita reclamo alguno fundado en deficiencias de información.

Al momento de efectuar la visita se hará entrega de un Certificado de Visita al Espacio objeto de la presente Licitación (Anexo F del presente PUBC) suscripto por la DGCOYP, el cual deberá ser acompañado por el Oferente al momento de presentar su Oferta, a los fines de acreditar el cumplimiento de la visita obligatoria.

### **Artículo 25.- LIMITACIÓN A LA OFERTA -**

La presentación de la Oferta conlleva el conocimiento por parte de los interesados de que no se podrá adjudicar el uso y la explotación del espacio objeto del presente Pliego a un oferente que ya se encuentre adjudicado en más de dos (2) de los Espacios detallados en el Anexo A del presente PUBC, correspondientes al Sector 1 de la Ley N° 5.961 (texto consolidado por Ley N° 6.347).

## **CAPÍTULO III**

### **DE LAS GARANTÍAS**

### **Artículo 26.- GARANTÍAS DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA Y CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO. -**

Cada oferta será acompañada mediante la constitución de una garantía a favor del GCABA por la suma equivalente al cinco por ciento (5%) del monto resultante de multiplicar el canon base mensual por el plazo total de la concesión (120 meses).

La Garantía de Mantenimiento de la Oferta será devuelta una vez adjudicada la concesión obra pública, uso y la explotación del Espacio a aquellos Oferentes que no hayan resultado adjudicatarios.

En caso de resultar Adjudicatario, esta garantía se prolongará hasta la constitución de la Garantía de Cumplimiento del Contrato.

La constitución de la Garantía de Mantenimiento de la Oferta deberá realizarse mediante Póliza de Seguro de Caución.

La garantía deberá ser constituida a entera satisfacción de la Dirección General.

No serán rechazadas las Ofertas cuando, por error, la Garantía de Mantenimiento de la Oferta presentada fuera de un importe inferior al que corresponda, siempre que el mismo no supere un veinte por ciento (20%) del monto correcto. De no superar la diferencia mencionada precedentemente, la Comisión Evaluadora intimará al Oferente a constituir de manera correcta la Garantía de Mantenimiento de la Oferta, en el plazo que se fije a tales fines.

El Adjudicatario deberá constituir un seguro de caución en una compañía de primera línea a favor del GCABA, antes de la firma del Contrato de Concesión equivalente al cinco por ciento (5%) del monto total que resulte de multiplicar el canon mensual ofertado y aceptado por el plazo total de concesión, debiendo ser acreditada ante la Dirección General y/u organismo que en el futuro la reemplace.

Esta garantía no podrá tener vigencia menor a un año y deberá contar con renovación automática, debiendo presentar anualmente el Concesionario la correspondiente renovación en la Dirección General, bajo apercibimiento en caso de incumplimiento de disponer la fijación de multas progresivas y conminatorias y, en su caso, promover la revocación de la concesión por falta grave a las obligaciones previstas por los Pliegos licitatorios y el Contrato de concesión. Dicha garantía se hará efectiva en forma inmediata y automática, sin perjuicio de la aplicación de las penalidades que pudieren corresponder, ante cualquiera de las causales estipuladas en el Capítulo XI del presente PUBC.

La rescisión del Contrato por culpa del Concesionario importa la pérdida de la Garantía de Cumplimiento del Contrato en proporción al período que reste para su cumplimiento, sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de las penalidades que correspondieren, quedando obligado a indemnizar los perjuicios ocasionados que sean consecuencia de circunstancias imputables al Concesionario.

La Garantía de Cumplimiento de Contrato continuará vigente hasta que prescriba la acción judicial por reclamo de deuda, con excepción que el Concesionario cancelare la totalidad de los montos, momento en el cual se restituirá, en caso de corresponder, la garantía en cuestión.

## **CAPÍTULO IV DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS**

### **Artículo 27.- APERTURA DE LAS OFERTAS. -**

Las Ofertas serán abiertas en acto público, en lugar, fecha y hora designados a tal fin, con intervención de los funcionarios autorizados al efecto y en presencia de los interesados que concurren.

La Dirección General podrá, oportunamente, arbitrar los medios que considere necesarios tendientes a resguardar los protocolos sanitarios y las medidas de distanciamiento social, conforme el contexto epidemiológico, durante la realización de la presentación de ofertas y el acto de apertura de las mismas; dejándose constancia que solo podrá ingresar, al lugar que se determinase, únicamente un representante por oferente.

- 1.- La apertura se realizará ante escribano público. Se verificará que estén reunidas las ofertas recibidas a tiempo.
- 2.- Se anunciará la cantidad de Ofertas recibidas, se verificará el correcto estado de los Sobres y se procederá a la apertura de los mismos, según el orden cronológico de su recepción.
- 3.- Se verificará si cada uno de ellos contiene la Garantía de Mantenimiento de Oferta.
- 4.- Los Sobres N° 2 (internos) quedarán en custodia de la Dirección General, hasta el día que se fije para su respectiva apertura.

La documentación contenida en el Sobre N° 1 (externo), será analizada y evaluada por la Comisión de Evaluación de Ofertas que a esos efectos sea designada mediante acto administrativo de la Dirección General, los cuales, se expedirán mediante Acta/Informe fundado sobre cada una de las propuestas recibidas, del cual surgirá la preselección de postulantes que estarán habilitados para la segunda etapa de la presente Licitación Pública.

Conforme el artículo 40 del PUBC, el resultado de la preselección efectuada por la Comisión de Evaluación de Ofertas será notificado fehacientemente a todos los oferentes.

Una vez notificado el Informe/Acta de Preselección a todos los oferentes, y transcurrido el plazo para las impugnaciones conforme artículo 41 del PUBC, se dictará el acto administrativo y transcurrido el plazo para las impugnaciones, previo Dictamen de la Procuración General de la Ciudad de Buenos Aires, de conformidad con lo establecido en la Ley N° 1.218 (texto consolidado por la Ley N° 6.347) fijando el lugar, día y hora de la apertura de los Sobres N° 2 (interiores) de las ofertas preseleccionadas.

La apertura de los Sobres N° 2 (internos) de las propuestas admitidas en el proceso de preselección, será ante escribano público en el lugar, día y hora que se fije a tal fin.

En tal oportunidad, el acto se iniciará con la apertura de la totalidad de los Sobres N° 2 (internos) y concluida la apertura de esos sobres se labrará un acta indicando el canon mensual ofertado por cada uno de los oferentes admitidos en el proceso de preselección, que será firmada por los funcionarios intervinientes y los presentes que deseen hacerlo.

Conforme artículo 41 del PUBC, el resultado de la preadjudicación efectuada por la Comisión de Evaluación de Ofertas será notificada fehacientemente a todos los Oferentes.

Una vez notificado el Acta de Preadjudicación a todos los Oferentes, y transcurrido el plazo para las impugnaciones conforme el artículo 42 del PUBC, el GCABA resolverá en forma fundada la Adjudicación, según lo dispuesto en el Artículo 44.

El GCABA, se reserva la facultad de postergar la presentación y el acto de apertura de las Ofertas según su exclusivo criterio, publicando tal circunstancia en los mismos medios y por los mismos plazos que el llamado original.

#### **Artículo 28.- ACTA DE APERTURA OFERTAS. SOBRE N°1 Y N°2.-**

La apertura se realizará ante escribano público. De todo lo ocurrido en el acto de apertura se labrará un Acta que, previa lectura será suscripta por los funcionarios autorizados, por los oferentes que hubieren solicitado la inclusión de manifestaciones de cualquier naturaleza y por los demás Oferentes que quisieran hacerlo. Las eventuales observaciones realizadas por los Oferentes no generarán obligaciones de ningún tipo al GCABA, así como ningún derecho a los Oferentes que las realizarán.

En el Acta Notarial correspondiente a la apertura del Sobre N° 1 se dejará constancia de:

- a. Denominación de la Licitación Pública.
- b. El Sobre N° 2 cerrado.
- c. Día y hora de comienzo del acto.
- d. Nombre de los Oferentes y número de CUIT.
- e. Importe de cada garantía, número de póliza y emisor de la misma.
- f. Eventuales observaciones de los concurrentes o constancia de ausencia de las mismas.
- g. Firma de quienes hayan formulado observaciones, de los Oferentes presentes en el acto que quieran hacerlo y de los funcionarios actuantes.

En el Acta Notarial correspondiente a la apertura del Sobre N° 2 se dejará constancia de:

- a. Denominación de la Licitación Pública.
- b. Día y hora de comienzo del acto.
- c. Nombre de los Oferentes y número de CUIT.
- d. Monto del canon ofertado en el Sobre N° 2.
- e. Eventuales observaciones de los concurrentes o constancia de ausencia de las mismas.
- f. Firma de quienes hayan formulado observaciones, de los Oferentes presentes en el acto que quieran hacerlo y de los funcionarios actuantes.

#### **Artículo 29. VISTA DE LAS OFERTAS. -**

Transcurridos cinco (5) días desde el acto de apertura, o cuando la Dirección General así lo disponga mediante notificación fehaciente, las Ofertas serán puestas a disposición de quien lo solicite por el plazo de tres (3) días, a los fines de que todos los Oferentes puedan examinarlas.

La Dirección General establecerá al momento de la solicitud el medio por el cual los oferentes podrán tomar vista de las ofertas.

La Dirección General podrá optar el medio de notificación que la misma considere adecuado conforme la situación epidemiológica al momento de su realización.

#### **Artículo 30. OBSERVACIONES A LAS OFERTAS. -**

Los Oferentes podrán presentar por escrito observaciones de las Ofertas hasta tres (3) días hábiles luego de vencido el plazo previsto en el artículo anterior.

Dichas observaciones bajo ningún concepto tendrán el carácter de impugnación, ni impedirán la continuación de la preselección.

#### **Artículo 31.- COMISIÓN DE EVALUACIÓN DE OFERTAS. -**

La documentación contenida en los Sobres N°1 (exteriores) y N° 2 (interiores), será analizada por la Comisión de Evaluación designada a tal efecto por la Dirección General, cuyos miembros tendrán la necesaria idoneidad para la apreciación de las ofertas de acuerdo a la naturaleza de la presente licitación.

El análisis de dicha Comisión será efectuado siguiendo la metodología de evaluación que incluirá la ponderación y concurrencia de todos los factores que demuestren el ajuste de las Ofertas a las bases del presente llamado a licitación pública.

#### **Artículo 32- ANÁLISIS DE LAS OFERTAS. -**

La Comisión Evaluadora de Ofertas efectuará un análisis integral de cada una de las Ofertas presentadas, verificando la documentación contenida en la misma, como así también el cumplimiento de los requisitos exigidos en la normativa aplicable y los respectivos Pliegos, y se pronunciará sobre la aptitud de cada uno de los Oferentes. En dicho sentido, analizará tanto los aspectos legales, como los aspectos técnicos, económicos y contables requeridos.

Asimismo, la Comisión podrá requerir e incorporar los informes técnicos que considere necesarios para realizar el análisis correspondiente y sustentar su opinión.

La Comisión deberá expedirse mediante la emisión de un Acta/Informe fundamentando sobre cada una de las Ofertas, del cual surgirá la preselección de los postulantes.

### **Artículo 33.- AMPLIACIÓN DE LA INFORMACIÓN. -**

La Comisión de Evaluación de Ofertas podrá solicitar documentación ampliatoria a los Oferentes, la que deberá ser presentada dentro de los cinco (5) días hábiles de notificada.

El GCABA podrá requerir ampliación de la información suministrada o cualquier otra que se necesite para el mejor estudio de los antecedentes y que no implique una modificación de la Oferta, dentro del plazo que a tal efecto se señale.

En atención a ello, la Comisión de Evaluación de Ofertas podrá solicitar documentación faltante siempre que su integración con posterioridad a la apertura no afecte el principio de igualdad de trato a los Oferentes. Las aclaraciones en ningún caso implicaran una modificación a la Oferta.

La falta de respuesta por parte del Oferente implicará que la Comisión de Evaluación de Ofertas resuelva con la documentación que se haya presentado junto a la Oferta.

El GCABA se reserva el derecho de efectuar las verificaciones que fuesen necesarias a efectos de comprobar la veracidad de la información suministrada en la propuesta. De establecerse la falsedad de dicha información, se desestimaré la propuesta y dispondrá la pérdida automática de la Garantía de Mantenimiento de la Oferta.

### **Artículo 34.- RECHAZO. -**

El GCABA se reserva el derecho de rechazar una, varias o la totalidad de las Ofertas presentadas, sin que dicho decisorio pueda generar reclamo alguno de los Oferentes.

Será causal de rechazo la inclusión por parte del Oferente de condicionamientos a su Oferta.

También será causal de desestimación de la Oferta la presencia de enmiendas, entrelíneas, raspaduras, errores o agregados que no hubiesen sido correctamente salvados al pie de la página correspondiente, con las firmas del Representante Legal o Apoderado.

Por último, serán causales de rechazo, cualquiera de las enunciadas en el artículo 35 del presente PUBC, a excepción de la obligación de presentar la Oferta en soporte electrónico.

### **Artículo 35.- VICIOS EXCLUYENTES. -**

La falta de cumplimiento de los recaudos previstos para la presentación de Ofertas, será causal de rechazo.

Sin perjuicio de ello, será excluida toda oferta que adolezca de uno o más de los siguientes vicios:

- a. Que se presente después de la hora límite fijada para la presentación de las Ofertas y/o en



un lugar distinto del que se establezca en el llamado respectivo, sin perjuicio de lo expuesto en el artículo 21 del presente PUBC.

- b. Que no esté cumplimentada la Garantía de Mantenimiento de Oferta en cualquiera de las formas establecidas en los Pliegos, sin perjuicio de lo expuesto en el artículo 26 del presente PUBC.
- c. Que se presente la Oferta sin firma, aclaración de firma, sin foliado, no se fije domicilio o no fuese posible identificar sin duda alguna al Oferente.
- d. Que se presente firmada por persona (s), sin facultades suficientes para obligar al Oferente.
- e. Que no indique claramente la inversión y el canon ofertado incorporado en el Sobre N° 2.
- f. Que la Oferta tenga condicionamientos.
- g. Que contenga correcciones, raspaduras, enmiendas o agregados que no estén debidamente salvados y firmados por la misma persona que firmó la Oferta.
- h. Que no cumplimente con los parámetros mínimos y máximos estos últimos en caso de corresponder, de cada criterio de ponderación dispuestos en el artículo 38.A del presente Pliego.
- i. Que no realice la visita al inmueble objeto de la presente Licitación Pública de conformidad con el artículo 24 del presente Pliego.

## **CAPÍTULO V METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS**

### **Artículo 36.- EVALUACIÓN DE OFERTAS. SOBRE N° 1 (exterior). -**

A efectos de la evaluación de las ofertas se tendrán en consideración los aspectos indicados en el artículo 38 del presente PUBC, aplicándose los criterios de evaluación allí fijados.

### **Artículo 37.- OFERTA ECONÓMICA SOBRE N° 2 (interior). -**

A efectos de la evaluación de las ofertas económicas presentadas, se tendrá en consideración la propuesta que ofrezca el mayor canon, tomando como canon base el monto establecido por la tasación realizada por el Banco Ciudad de Buenos Aires, consignado en el respectivo llamado, con más el flujo de fondos presentado conforme Anexo D.

### **Artículo 38.- CRITERIO DE EVALUACION. -**

La Comisión Evaluadora de Ofertas designada al efecto, evaluará las ofertas presentadas, utilizando a tal fin los criterios establecidos en el presente artículo, y verificando el cumplimiento de aquellos lineamientos obligatorios establecidos por la Ley N° 5.961 (texto consolidado por Ley N° 6.347), el PET y la normativa aplicable vigente.

Solamente serán consideradas las Ofertas que, de acuerdo con lo establecido en el presente artículo, hayan obtenido una calificación de, por lo menos, setenta (70) puntos en su evaluación.

<b>CRITERIO DE EVALUACIÓN</b>	<b>PUNTAJE MÁXIMO</b>
<b>A. Anteproyecto General</b>	<b>Hasta 60 puntos</b>
<b>A.1. Transparencia de cerramientos</b>	Hasta 12 puntos
<b>A.2. Estacionamientos</b>	Hasta 6 puntos
<b>A.3. Superficie cubierta</b>	Hasta 20 puntos
<b>A.4. Superficie terraza accesible</b>	Hasta 14 puntos

<b>A5. Sustentabilidad</b>	Hasta 8 puntos
<b>B. Capacidad Financiera, Liquidez, Solvencia Patrimonial y Antecedentes Empresariales</b>	<b>Hasta 40 puntos</b>
<b>B.1. Capacidad Financiera y Liquidez</b>	<b>Hasta 15 puntos</b>
<b>B.2. Solvencia Patrimonial</b>	<b>Hasta 15 puntos</b>
<b>B.3. Antecedentes Empresariales</b>	<b>Hasta 10 puntos</b>
<b>B.3.a) Antecedentes en Explotación</b>	Hasta 3 puntos
<b>B.3.b) Antecedentes en Rubro Construcción</b>	Hasta 7 puntos

### **A ANTEPROYECTO GENERAL (Puntaje Máximo 60 Puntos)**

En caso de desarrollar uno o varios edificios, funcional y constructivamente independientes, entre sí, en el Espacio, ya sean edificaciones nuevas o readecuación de los existentes, cada edificio deberá respetar los criterios mínimos de ponderación. A los efectos del cálculo del puntaje final se tomará el valor más alto de los puntajes de cada criterio.

**Los mínimos y máximos, estos últimos en caso de corresponder, de cada criterio de ponderación son de carácter excluyente, en caso de no cumplirlos la Oferta será rechazada.**

**A.1. Transparencia de cerramientos:** Ponderación favorable de los cerramientos de fachada sobre Av. Costanera Rafael Obligado y sus laterales, que deberán ser transparentes desde un mínimo del 30% de su superficie de fachada para lograr visuales desde los locales hacia el espacio público exterior y viceversa.  
(Puntaje máximo 12 puntos)

Porcentaje mínimo 30% de superficie de fachada.

- **Menos del 29,99% de la superficie de fachada: Rechazo.**
- **Del 30% al 34,99% de la superficie de fachada: 8 puntos.**
- **Del 35% al 39,99% de la superficie de fachada: 10 puntos.**
- **Más del 40% de la superficie de fachada: 12 puntos.**

**A.2. Estacionamientos:** En el caso de destinar superficie para uso de estacionamientos, esta área se ponderará, favorablemente, y se desarrollará en un máximo del 40% de superficie pisada del Espacio. Los mismos deberán ubicarse sobre la planta baja, y no podrán ocupar el frente de la concesión en su totalidad sobre la planta baja.

Se define como estacionamiento a toda superficie necesaria, considerando la superficie de circulación, para el estacionamiento de un automóvil.  
(Puntaje máximo 6 puntos)

Porcentaje máximo 40% de superficie de pisada.

- **Menos del 9,99% de la superficie concesionable: Rechazo.**
- **Del 10% al 19,99% de la superficie concesionable: 2 puntos.**
- **Del 20% al 29,99% de la superficie concesionable: 4 puntos.**
- **Del 30% al 40% de la superficie concesionable: 6 puntos.**

**A.3. Superficie cubierta.** Se ponderará de manera favorable la superficie cubierta de construcción estructural no removible, desde un mínimo de 500m<sup>2</sup>, desarrollada en el nivel o los niveles según proyecto, cuya altura no supere el plano límite.

Se define como superficie cubierta a toda superficie techada cuyo perímetro se encuentra cerrado, excluidas superficies destinadas a instalaciones contra incendio como la caja de escaleras, sus antecámaras y los palieres protegidos, salas con tanques de bombeo y distribución de agua, salas de máquinas, pasadizos de ascensor y sala de medidores y de servicios de las instalaciones en general.  
(Puntaje máximo 20 puntos).

Superficie cubierta de construcción estructural no removible mínima de 500 m<sup>2</sup>.

- **Menos de 499,99 m<sup>2</sup>: Rechazo.**
- **De 500 m<sup>2</sup> hasta 599,99m<sup>2</sup>: 16 puntos.**
- **De 600 m<sup>2</sup> hasta 699,99m<sup>2</sup>: 18 puntos.**
- **Más de 700 m<sup>2</sup>: 20 puntos.**

**A.4. Superficie de terraza accesible:** La superficie de la terraza accesible, definida como toda superficie de la cubierta plana transitable, se ponderará, de manera favorable, y deberá ser desde un mínimo de 100m<sup>2</sup>, desarrollada en el nivel o los niveles según proyecto, ya sea descubierta y/o semi-cubierta.

Se entiende como superficie semi-cubierta a toda superficie cubierta cuyo perímetro se encuentre abierto en al menos un 50% .  
(Puntaje máximo 14 puntos)

Superficie de terraza accesible mínima de 100 m<sup>2</sup>.

- **Menos de 99,99 m<sup>2</sup>: Rechazo.**
- **De 100 m<sup>2</sup> a 149,99 m<sup>2</sup>: 8 puntos.**
- **De 150 m<sup>2</sup> a 199,99 m<sup>2</sup>: 10 puntos.**
- **Más de 200 m<sup>2</sup>: 14 puntos.**

**A.5. Sustentabilidad:** Consideración y propuesta de conformidad con los siguientes aspectos ambientales de sustentabilidad. (Puntaje máximo 8 puntos)

- **Construcción:** implementación de buenas prácticas en la construcción, reducción de erosión del suelo, reducción de ruido.
- **Agua:** reducción de vertido de agua a pluviales, reducción del uso de agua, reutilización del agua de lluvia y aguas grises, aumento de superficies absorbentes.
- **Energía:** eficiencia energética, medición de consumo eléctrico, comisionamiento de instalaciones eléctricas y termo-mecánicas, incorporación de energías renovables.
- **Materiales:** recolección y almacenamiento de residuos reciclables, gestión de los residuos de demolición, reducción del impacto del ciclo de vida de los materiales, uso de materiales con componente de origen reciclado, uso de materiales sustentables y de origen certificado, materiales de baja emisión de compuestos orgánicos volátiles.

- Calidad de ambientes internos: calidad de aire interior, confort térmico, calidad de iluminación interior, uso de iluminación natural y vistas exteriores, performance acústico.

- **No cumple con ningún aspecto: 0 puntos.**
- **Cumple con al menos tres (3): 6 puntos.**
- **Cumple con la totalidad de los aspectos: 8 puntos.**

## **B) CAPACIDAD FINANCIERA Y LIQUIDEZ (Puntaje Máximo 15 Puntos)**

### **B.1 CAPACIDAD FINANCIERA**

Las fuentes de financiación que obtenga el Oferente, sumado al capital propio del mismo, deberán ser suficientes para permitir afrontar el pago del monto total de inversión ofertado.

A tales fines, los Oferentes podrán disponer, además del capital propio, de los medios de financiación indispensables para afrontar las obligaciones que imponga el objeto de la presente Licitación Pública en cuanto al otorgamiento de la concesión, pudiendo recurrirse a los mercados internos y externos. La Oferta deberá especificar las fuentes de financiación previstas.

En caso que el Oferente reciba financiamiento por parte de terceros, la Comisión Evaluadora tendrá la facultad de evaluar la solvencia económica, así como la capacidad financiera para hacer frente a las obligaciones comprometidas. En caso de considerar que el tercero que otorgará financiamiento no posee los recursos suficientes para afrontar sus compromisos, su financiamiento no será tenido en consideración a los fines del presente.

La evaluación se efectuará de la siguiente forma:

- 100% de capacidad financiera para afrontar el pago del monto total de inversión ofertado: Cumple.
- <de 100% de capacidad financiera para afrontar el pago del monto total de inversión ofertado: No cumple.

En caso de considerarse que el Oferente “No Cumple”, su Oferta será rechazada aun obteniendo puntaje por los requisitos del punto b).

A los efectos de la evaluación del presente punto, se tomará el monto total de inversión ofertado.

#### a) Liquidez

Se deberá acreditar al momento de presentar la Oferta, una liquidez mínima del diez por ciento (10%) respecto del monto total de inversión ofertado conforme los montos que se detallen en el Plan de Obra e Inversiones. (Puntaje máximo 15 puntos).

Se puntuará la liquidez que se acredite al momento de presentar la Oferta, en relación al monto total de inversión ofertado conforme los montos que se detallen en el Plan de Obra e Inversiones, de la siguiente manera:

- Liquidez del 10% al 13%: 5 puntos.
- Liquidez del 13,01% al 16%: 10 puntos.
- Liquidez de más del 16%: 15 puntos.

A efectos de calcular la liquidez, se tendrá en consideración:

- a) Contratos de Mutuo, siempre que sean constituidos conforme lo establecido en el artículo 22

- inciso 13 del PUBC y acrediten debidamente la liquidez del mutuante;
- b) Acceso a crédito pre-aprobado, avalado por una entidad financiera;
- c) Títulos públicos en el mercado de capitales;
- d) Operaciones a plazo, siempre que la liquidación se efectúe dentro del plazo de un (1) año contado a partir del momento de la presentación de Oferta;
- e) Acciones de empresas que se encuentran en la oferta pública y poseen autorización de listado en un mercado;
- f) Fondos Comunes de Inversión;
- g) Caja y bancos.

Téngase en consideración que, el Oferente que resulte Adjudicatario, al momento de firmar el correspondiente Contrato deberá acreditar, por lo menos, un mínimo del cinco por ciento (5%) de la inversión ofertada oportunamente, como Capital Social en caso de tratarse de Persona Jurídica, o Fondo Común en el caso de UT/Consortio”.

### **Solvencia Patrimonial (Puntaje Máximo 15 Puntos)**

Se evaluará la solvencia patrimonial de los Oferentes y de sus miembros integrantes en caso de UT/Consortio en proporción a su participación.

#### **1 – Liquidez Corriente**

Fórmula del Cálculo

$$\frac{\text{Activo Corriente (1)}}{\text{Pasivo Corriente (2)}}$$

Significado del Resultado: A mayor valor, mayor solvencia (1) Efectivo y activos que se espera convertir en efectivo dentro del año siguiente a la medición. (2) Compromisos que deben ser cancelados dentro del año siguiente a la medición.

#### **2.- Acidez**

Fórmula del Cálculo:

$$\frac{\text{Activo corriente - Bienes de cambio}}{\text{Pasivo Corriente}}$$

Significado del Resultado: A mayor valor, mayor solvencia.

#### **3.- Endeudamiento**

Fórmula del Cálculo:

$$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Total del patrimonio}}$$

Significado del Resultado: A mayor valor, menor solvencia.

### **B.2 Solvencia Patrimonial (Puntaje Máximo 15 puntos).-**

Para determinar los puntajes de cada Oferente en este apartado, se utilizarán los indicadores que surjan del promedio de los balances o manifestaciones de Bienes y Deudas, Certificación de Ingresos, Declaración Jurada de Ganancias y Declaración Jurada de Bienes Personales de los últimos cuatro (4) años.

En caso de UT/Consortio, se evaluará a cada uno de sus miembros integrantes conforme el porcentaje de participación de los mismos.

La evaluación del puntaje se realizará conforme los años de antigüedad del Oferente:

- Antigüedad igual o mayor a 4 años: podrá obtener hasta la totalidad del puntaje.
- Antigüedad igual o mayor a 3 años y menor a 4 años: podrá obtener hasta  $\frac{2}{3}$  de la totalidad del puntaje.
- Antigüedad menor a 3 años: podrá obtener hasta  $\frac{1}{3}$  de la totalidad del puntaje.

• **Liquidez Corriente (Puntaje Máximo 5 puntos)**

- Índices superiores a 1,50: 5 puntos.
- Índices desde 0,99 hasta 1,49: 3 puntos.
- Índices hasta 0,98: 0 puntos.

• **Acidez (Puntaje Máximo 5 puntos)**

- Índices superiores a 1,50: 5 puntos.
- Índices desde 1 hasta 1,49: 3 puntos.
- Índices desde 0,50 hasta 0,99: 1 punto.
- Índices hasta 0,49: 0 puntos.

• **Endeudamiento (Puntaje Máximo 5 puntos)**

- Índices hasta 0,49: 5 puntos.
- Índices desde 0,50 hasta 0,74: 3 puntos.
- Índices desde 0,75 hasta 0,99: 1 punto.
- Índices superiores a 1: 0 puntos.

En el caso de aquellos Oferentes y/o miembros integrantes de UT/Consortio que no posean pasivos en alguno de sus ejercicios, o en el total de ellos, obtendrán el máximo puntaje en la evaluación de los índices "Liquidez Corriente" y "Acidez" correspondientes a tal/es ejercicio/s.

### **B.3 ANTECEDENTES EMPRESARIALES (Puntaje Máximo hasta 10 Puntos).-**

Se tomará en consideración la experiencia acreditada del Oferente, de sus accionistas o socios según corresponda, e integrantes en caso de UT/Consortio, como así también los antecedentes respecto de aquellos con quien el Oferente suscriba los contratos correspondientes a tales fines. Todo ello, en relación con:

**a) Antecedentes en explotación (Puntaje Máximo 3 Puntos)**

Se tomará en consideración la experiencia y antigüedad en el rubro de explotación/administración de bienes inmuebles.

Asimismo, el haber sido contratado por el GCABA, evaluándose su experiencia como Concesionario/Permisionario/Tenedor de algún inmueble del dominio del GCABA, y su conducta en cuanto no haber registrado deuda o incumplimiento alguno. Asimismo, se tomará en cuenta la buena diligencia y el cumplimiento en general de las obligaciones exigidas contractualmente.

- Menos de 3 años de antigüedad: 0 puntos
- Igual o mayor a 3 años y menor o igual a 4 años de antigüedad: 1 punto
- Mayor a 4 años y menor o igual a 5 años de antigüedad: 2 puntos
- Mayor a 5 años de antigüedad: 3 puntos

Antecedentes en el rubro construcción (Puntaje Máximo 7 Puntos)

Se tomarán en consideración los antecedentes referentes a aquellas actividades, estudios, proyectos y construcciones vinculados con el objeto de la presente Licitación Pública, aun cuando se hallen en curso de ejecución, de la siguiente manera:

- Si se posee únicamente antecedentes en ejecución de emprendimientos de envergadura menor a la relacionada a la presente Licitación Pública (Puntaje máximo 4 puntos).
- Si se posee antecedentes en ejecución de emprendimientos de envergadura similar o mayor a la relacionada a la presente Licitación Pública (Puntaje máximo 7 puntos).

**Todos los antecedentes deberán ser acreditados con la correspondiente documentación respaldatoria.**

**Artículo 39.- OFERTA ECONÓMICA: CANON. –**

El Oferente deberá efectuar su propuesta económica, cotizando un canon tomando el canon base el monto establecido por la tasación realizada por el Banco Ciudad de Buenos Aires, el cual será consignado en el respectivo llamado a licitación.

El Canon, en los términos del artículo N° 50 del presente Pliego, se encuentra conformado por el monto que el oferente ofrezca, de conformidad con lo establecido en el artículo 85 inc a) de la Ley N° 6.246, y los artículos 37 y 39 último párrafo del presente Pliego.

Solamente serán considerados los Sobres N° 2 (interiores) de los oferentes que de acuerdo con lo establecido en el artículo 41 del presente PUBC, hayan obtenido una calificación igual y/o superior de setenta (70) puntos del Sobre N° 1 (exterior).

El monto del Canon será tenido en cuenta siempre y cuando sea mayor o igual al canon base establecido por el Banco Ciudad de Buenos Aires, consignado en el respectivo llamado a licitación, tomándose como parámetro su razonabilidad.

La Oferta económica deberá ser presentada respetando lo establecido en el inciso B) Sobre N° 2 (interno) Oferta Económica del artículo 22 denominado "DOCUMENTOS QUE DEBEN INTEGRAR LA OFERTA" Sobre N° 1 (externo) y Sobre N° 2 (interno) del PUBC. La falta de presentación de lo requerido en alguno de los apartados de dicho artículo podrá ser motivo de rechazo de la oferta, conforme lo establecido en el artículo 34 del presente pliego.

## **CAPÍTULO VI DE LA ADJUDICACIÓN Y CONTRATACIÓN**

**Artículo 40.- PRESELECCIÓN. -**

La Comisión de Evaluación de Ofertas deberá expedirse conforme los artículos 31 y 32 del presente.

De acuerdo a lo previsto en el artículo 33 del presente PUBC, el GCABA podrá requerir ampliación de la información suministrada o cualquier otra que se necesite para el mejor estudio de los antecedentes y que no implique una modificación de la oferta, dentro del plazo que a tal efecto se señale.

En primer lugar, se evaluará el Anteproyecto General, y la Capacidad Financiera, Liquidez, Solvencia Patrimonial y Antecedentes Empresariales de todos los oferentes que, de acuerdo a la presentación de los requisitos, estén en condiciones de ser evaluados.

En atención a ello, la Comisión de Evaluación de Ofertas realizará una preselección de los oferentes tomando en consideración los rubros y criterios establecidos en los artículos 38 del presente PUBC.

Aquellas ofertas que hayan tenido una calificación de cómo mínimo setenta (70) puntos en los Antecedentes Técnicos y Empresarios y en la Calidad del Proyecto, Sobres N° 1 (exteriores), participarán de la apertura de los Sobres N° 2 (interiores). Es condición para la preselección que el Oferente y/o sus integrantes no cuenten con deuda en concepto de canon, con la Dirección General, por permisos de uso precario y oneroso y/o concesiones de obra pública y/o concesión de uso y explotación y/o tenencias de uso y explotación, ya sea de bienes de Dominio Público o Privado del GCABA.

El Informe/Acta de Preselección efectuada por la Comisión de Evaluación de Ofertas, será notificada fehacientemente a todos los oferentes y publicada en el sitio de Internet <http://www.buenosaires.gob.ar/economiaayfinanzas/desarrollo-economico/direccion-generaladministracion-de-bienes-y-concesiones>, y publicada en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires por el término de un (1) día.

Producido el Informe/Acta de Preselección, los oferentes tendrán un plazo de tres (3) días hábiles a contar desde su notificación fehaciente, para tomar vista de todas las actuaciones y para efectuar impugnaciones a la preselección.

Se establece como condición de admisibilidad de las impugnaciones efectuadas por los oferentes, la constitución previa de un depósito en dinero en efectivo en la cuenta N° 200.581/2 "Garantía por impugnaciones" del Banco Ciudad de Buenos Aires, de un cinco por ciento (5%) del monto total del contrato de acuerdo al canon base, el cual será reintegrado al recurrente sólo en el caso de que la impugnación prospere íntegramente, quedando a favor de la Administración en caso de ser rechazada total o parcialmente.

Una vez notificado el Informe/Acta de Preselección a todos los oferentes, y transcurrido el plazo para las impugnaciones, se dictará el acto administrativo aprobando la preselección y fijando el lugar, día y hora de la apertura de los Sobres N° 2 (interiores) de las ofertas preseleccionadas, previo paso por la Procuración General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El Acto en el que se abrirán los Sobres N° 2 (interiores) correspondientes a las ofertas que se hubieren preseleccionado, se desarrollará con todas las formalidades establecidas para la apertura de los Sobres N° 1 (exteriores), de conformidad con lo establecido en el 28 del PUBC, y se labrará Acta de todo lo actuado indicándose nombre de las empresas oferentes y los montos del canon ofrecido siguiendo las especificaciones establecidas en el artículo 39 del presente PBCP.

Posteriormente la Comisión de Evaluación de Ofertas verificará la correcta presentación de la documentación de dichos Sobres N° 2 (interiores), comprobando que la misma se ajuste a los requerimientos de la Licitación Pública y que la cotización efectuada no adolezca de errores de cálculo ni presente omisiones, condicionamientos o cualquier otra causa de desestimación de la Oferta.

#### **Artículo 41.- PREADJUDICACIÓN. -**

La Comisión de Evaluación de Ofertas deberá expedirse mediante el Acta de Preadjudicación,



En el Acta de Preadjudicación se indicarán los Oferentes preseleccionados que cumplieron con la totalidad de los requisitos exigidos en los Pliegos, el orden de mérito (conforme a canon ofertado), el Oferente preadjudicado y las causales de rechazo de los Oferentes en caso de corresponder.

Si del orden de mérito resultase que dos o más propuestas han ofertado el mismo canon, se podrá invitar a los Oferentes que las hayan formulado a que mejoren el canon ofertado. Las nuevas propuestas de canon se deberán presentar bajo sobre cerrado que se abrirá en el día y hora que al efecto se fije, labrándose acta en presencia de los interesados que concurran. El silencio del Oferente invitado a desempatar se entiende como que no modifica su oferta económica. La nueva propuesta de canon no será pasible de impugnaciones. La Comisión Evaluadora de Ofertas resolverá sin más trámite elaborando el orden de mérito definitivo. De mantenerse el empate se procederá al sorteo público de las ofertas económicas empatadas.

El Acta de Preadjudicación será notificada fehacientemente y difundida en el sitio web de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y publicada en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por los plazos fijados en la normativa vigente aplicable.

La Dirección General podrá optar el medio de notificación que la misma considere adecuado conforme la situación epidemiológica al momento de su realización.

#### **Artículo 42.-IMPUGNACIONES. -**

Producido el Acta de Preselección y/o Preadjudicación, los Oferentes tendrán un plazo de (3) tres días hábiles a contar desde su notificación fehaciente, para tomar vista de todas las actuaciones y para efectuar impugnaciones a la preselección y preadjudicación.

Las impugnaciones deben ser presentadas por escrito exponiendo las razones de hecho y de derecho en que se funden y serán resueltas por el Concedente, previa intervención de la Procuración General de la Ciudad de Buenos Aires, conforme lo determina la Ley N°1.218 (texto consolidado por Ley N° 6.347).

Se establece como condición de admisibilidad de las impugnaciones efectuadas por los Oferentes, la constitución previa de un depósito en dinero en efectivo en la cuenta N° N° 200.581/2 "GARANTÍA POR IMPUGNACIONES"- CBU N° 0290000100000020058128 del Banco Ciudad de Buenos Aires-, de un cinco por ciento (5%) del monto total del Contrato tomando el canon base para los casos de impugnaciones a la preselección y de un cinco por ciento (5%) del monto de la oferta impugnada para el caso de impugnaciones a la preadjudicación, presentando el correspondiente comprobante de pago ante la Dirección General o la que en el futuro la reemplace. Si el dictamen de evaluación impugnado no aconsejare la adjudicación de ninguna oferta, el importe de la garantía de impugnación se calculará sobre la base del monto de la oferta del impugnante, multiplicado por el plazo total de la concesión (120 meses).

Dicho importe será reintegrado al oferente sólo en el caso de que la impugnación prospere íntegramente, quedando a favor de la Administración en caso de ser rechazada total o parcialmente.

#### **Artículo 43.- LICITACIÓN PÚBLICA DESIERTA FRACASADA. -**

La licitación será declarada desierta cuando no se hubieren presentado propuestas de ninguna naturaleza.

En caso de que las Ofertas presentadas no reúnan las condiciones y requisitos mínimos que resulten indispensables para ser adjudicatarias, la licitación será declarada fracasada, sin que ello

de derecho a reclamación alguna por parte de los Oferentes.

#### **Artículo 44.- ADJUDICACIÓN. -**

Vencido el plazo establecido para efectuar impugnaciones a la preadjudicación, la autoridad competente resolverá en forma fundada la Adjudicación, previa intervención de la Procuración General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de conformidad con lo establecido en el artículo 7º, inciso d) de la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad de Buenos Aires y Ley Nº 1.218 (textos consolidados por Ley Nº 6.347).

Si se hubieren formulado impugnaciones contra la preadjudicación, éstas serán resueltas previa intervención de la Procuración General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el mismo acto que disponga la Adjudicación, notificando a todos los Oferentes, por medio fehaciente, difundiéndolo en el sitio web de la Ciudad de Buenos Aires y publicándolo en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por los plazos fijados en la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad de Buenos Aires.

La autoridad competente resolverá los recursos administrativos previo dictamen de la Procuración General, conforme el artículo 7º inciso d) de la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad de Buenos Aires, y la Ley Nº 1.218(texto consolidado por Ley Nº6.347).

Los aludidos recursos administrativos, tramitaran por expediente separado formado por las copias pertinentes, sin interrumpir la ulterior tramitación del expediente principal, de conformidad con lo previsto en la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad de Buenos Aires.

#### **Artículo 45.- DECISIÓN DE DEJAR SIN EFECTO LA LICITACIÓN. -**

El GCABA se reserva el derecho de dejar sin efecto la presente licitación, en todo o en parte, sin que ello genere a favor de los proponentes/preadjudicatario, derecho a reclamo o a indemnización alguna.

#### **Artículo 46.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO. -**

La autoridad competente suscribirá el Contrato en relación con la presente Licitación Pública.

La suscripción del Contrato de concesión se llevará a cabo dentro de los diez (10) días hábiles de notificada fehacientemente la Adjudicación a todos los Oferentes. Dicho plazo podrá ser ampliado por el GCABA cuando medien razones que así lo justifiquen. El Adjudicatario será notificado por la Dirección General acerca del día y horario en la cual deberá presentarse ante la Dirección General a tales efectos. Si el Adjudicatario no se presentase a la firma del Contrato en el plazo indicado a tales efectos perderá las garantías constituidas hasta el momento y la Dirección General podrá: (i) dejar sin efecto la adjudicación o (ii) adjudicar la misma al Oferente que siga a aquel en el orden demérito.

#### **Artículo 47.-DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO. -**

Los documentos integrantes del Contrato son:

- a) El PUBC, sus Anexos y las circulares emitidas.
- b) El PET, sus Anexos y las circulares emitidas.
- c) Los Planos Generales.
- d) La Oferta.
- e) La Adjudicación
- f) El Contrato.

Se consideran incorporados al Contrato posteriormente y harán fe en caso de discrepancias los

planos complementarios y de detalle que, en caso de corresponder durante la ejecución de la obra se entreguen al Concesionario y los que, confeccionados por éste, fueran aprobados por el GCABA, todos estos documentos se extenderán y firmarán en duplicado, entregándose dos (2) al Concesionario, uno de ellos para ser agregado a la documentación contractual.

#### **Artículo 48.- ENTREGA DEL ESPACIO. -**

La entrega del Espacio se realizará libre de ocupantes, efectivizándose con la firma del Acta de Entrega del Espacio. Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 46 del presente PUBC. La autoridad competente podrá optar por suscribir el Contrato y a posteriori el Acta de Entrega del Espacio.

#### **Artículo 49.- FALTA DE ENTREGA DEL ESPACIO POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN.**

-

Si por alguna circunstancia no imputable al Concesionario, no pudiera hacerse entrega del Espacio objeto de la presente licitación, el Concesionario podrá desistir de la Adjudicación, previa autorización de la Dirección General, y obtener la devolución de la garantía aportada. Esta situación no generará derecho a indemnización alguna a favor del Concesionario.

### **CAPÍTULO VII CANON**

#### **Artículo 50.- CANON. -**

El canon constituye el importe que mensualmente debe abonar el Concesionario al Concedente por el uso y explotación del Espacio, de acuerdo a las pautas que establece el presente PUBC ajustado a su Oferta y a los lineamientos establecidos en el presente artículo.

El canon precedentemente indicado deberá ser abonado del primero (1) al diez (10) de cada mes adelantado o al día siguiente hábil, por medio de la Boleta única e inteligente (BUI) que será enviada vía correo electrónico constituido a tal efecto o se podrá bajar de la página del GCABA, en la sección Portal de Trámites. El pago se podrá realizar a través de los siguientes canales: a) Canal online: ingresando al Portal de Trámites del GCABA <https://sir.buenosaires.gob.ar/BUI/ObtenerBoleta>; o b) presencialmente en: 1) Banco de la Ciudad de Buenos Aires (Sucursales permitidas) con efectivo o cheque a la orden de Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en la cuenta N° 200129/2 "Cánones de Privatizaciones y Concesiones"; 2) Terminales automáticas de pago del GCABA; o 3) Sucursales Rapipago, Pago Fácil o BAPRO pagos (con acreditación en 48 hs). Dicho comprobante será el único elemento válido para abonar y acreditar el pago del canon.

El canon comenzará a percibirse desde la suscripción del Acta de Inicio de Uso y Explotación.

En caso de haberse celebrado el Acta de Inicio de Uso y Explotación Parcial del Espacio en cuestión, comenzará a percibirse el canon locativo mensual desde dicho momento en el porcentaje que establezca la autoridad de aplicación conforme el pertinente análisis de la explotación realizada.

En el supuesto en que la obra se haya ejecutado en un menor plazo al establecido en el artículo 63 y el concesionario comience a hacer uso y explotación del inmueble, la Autoridad de Aplicación podrá establecer un monto menor al canon locativo mensual a abonar por parte del concesionario hasta el vencimiento del plazo establecido en el artículo 63, siendo ello un incentivo para una rápida y eficiente ejecución de obra. Todo ello, siempre que dichas obras se hallan culminado de acuerdo a las pautas y requisitos establecidos en los Pliegos y la Oferta oportunamente presentada.

La mora en el pago del canon se producirá en forma automática, de pleno derecho y sin necesidad de interpelación previa.

Sin perjuicio de la aplicación de las penalidades que por tal motivo se fijan en el presente PUBC, a los importes adeudados se le adicionarán los intereses resarcitorios o punitivos previstos por el Código Fiscal vigente, según corresponda.

#### **Artículo 51. REDETERMINACIÓN DE CANON. -**

Se deja constancia que el canon locativo mensual que se establezca en el Contrato de Concesión, será ajustado semestralmente a partir de la fecha límite de presentación de las ofertas. El porcentaje de la redeterminación resultará del promedio de la variación en dicho semestre de los indicadores económicos que se determinan en el párrafo siguiente. Para el cálculo inicial se tomará como base el valor de cada indicador del mes de la fecha límite de presentación de las ofertas.

A los fines de lo dispuesto precedentemente, los indicadores a considerar son:

40% - IPIM Alimentos y bebidas -30

40% - IPC Restaurant y bebidas -9

20% - IPC

Se deja constancia que, a partir del quinto año contado desde la suscripción del Acta de Inicio de Uso y Explotación, el concedente podrá efectuar una nueva tasación a fin de verificar el monto de canon locativo mensual que debe abonar el concesionario.

### **CAPÍTULO VIII**

#### **OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO**

##### **Artículo 52.- OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO. -**

Dentro de los treinta (30) días de la suscripción del Contrato, el Concesionario deberá presentar el Proyecto Final y el Plan de Inversiones Definitivo ante la Subsecretaría de Gestión Urbana dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano de Jefatura de Gabinete de Ministros, u organismos que en el futuro la/s reemplace/n, a efectos de iniciar todos los trámites necesarios para la aprobación del Proyecto Final y correspondiente inicio de obra; debiendo dicha Instancia por medio de las dependencias pertinentes a su cargo arbitrar los medios tendientes para su tramitación.

El Concesionario deberá informar a la Dirección General de Concesiones y Permisos dentro del plazo de treinta (30) días los expedientes por los cuales tramitan dichas presentaciones.

I. **PROYECTO FINAL:** Proyecto Final a ser aplicado al Espacio, para su aprobación por parte del GCABA. En el mismo deberá constar el Plan de Obra detallado con su correspondiente cronograma, adecuado a las previsiones de los Pliegos.

La Oferta es de carácter vinculante. Si lo considera pertinente para un mejor desarrollo, el GCABA podrá ordenar el reajuste del Proyecto Final, respetando el mantenimiento de la estructura técnico-económica de la propuesta, y otorgando un plazo al Concesionario para efectuar el correspondiente reajuste.

En caso de ser rechazado el Proyecto Final por parte del GCABA, el Concesionario deberá proceder al ajuste del mismo, de acuerdo con las observaciones que el GCABA efectúe, sin alterar el plazo y el importe total. El GCABA determinará el plazo para su nueva presentación. Transcurrido dicho plazo y sin que el Proyecto Final haya sido elevado por el Concesionario, el

GCABA podrá efectuarlo de oficio.

En caso que el Proyecto Final requiera aprobación previa por parte de la Agencia de Protección Ambiental (APRA), el Concesionario deberá presentar dentro de los veinte (20) días hábiles posteriores a la fecha de firma del Contrato, la propuesta edilicia ofertada junto con la solicitud de aprobación presentada ante APRA, supuesto en el cual se fijará un nuevo plazo para la presentación de los definitivos.

II. **EJECUCIÓN DEL PROYECTO**: Las obligaciones del Concesionario incluyen todo lo necesario para que la obra responda a los usos para los cuales el Espacio fuera concesionado, considerándose incluidos, sin que ello sea limitativo, la ingeniería de detalle, la mano de obra, materiales, provisión de equipos, instalación y mantenimiento, plan que incluya destino de árboles que eventualmente se trasplanten, cantidad, especie y ubicación proyectada de los ejemplares a implantar según plan, reubicación de interferencias que sean necesarias prestar o proveer para llevar a cabo todos los trabajos de acuerdo con lo establecido en la documentación licitatoria.

El Concesionario tomará a su cargo la responsabilidad y los riesgos propios correspondientes al diseño, construcción, mantenimiento de la obra, de conformidad a lo establecido en las disposiciones del presente PUBC y PET.

Todos los trabajos serán por cuenta y orden del Concesionario, así como los gastos de mantenimiento y explotación del Espacio, incluyendo las tasas, servicios públicos, impuestos y contribuciones que pudieran corresponder.

El Concesionario deberá tener en cuenta y dar estricto cumplimiento a las siguientes prescripciones:

a) Constitución de objeto territorial. Se deberá obtener el objeto territorial correspondiente al Espacio, que deberá tramitarse ante la Subsecretaría de Registros, Interpretación y Catastro de la Secretaría de Desarrollo Urbano del GCABA o la que en el futuro la/s reemplace/n. El mismo deberá ser obtenido dentro del plazo previsto en el artículo 65 y en forma previa a efectuar el Concesionario explotación comercial en el Espacio correspondiente; bajo apercibimiento de rescisión del Contrato de concesión por incumplimiento del Concesionario.

b) Todos los bienes muebles a utilizar para el desarrollo de los usos ofertados deben ser instalados en el interior del Espacio identificado en el Anexo A del presente PUBC y los mismos estarán a cargo y cuidado del Concesionario. El GCABA no se hará responsable por ninguna circunstancia del cuidado o depósito del mobiliario que cada Concesionario provea para el funcionamiento de las actividades que se realicen dentro de los mismos.

c) Los paquetes sanitarios públicos y para empleados, deberán encontrarse permanentemente en buenas condiciones de mantenimiento, sin desperfectos ni roturas, resultando absoluta responsabilidad del Concesionario la reparación o reposición con terminaciones acordes a las reglas del buen arte, a su exclusivo costo de todo elemento que se encuentre dañado o faltante, no resultando excusa para ello la incorrecta utilización del lugar ni el daño causado por parte del público usuario.

d) Los trámites y los gastos que demanden la conexión de los artefactos de medición, instalación, provisión y uso de agua, energía eléctrica, gas, teléfonos, cloacas, instalación contra incendios, y de todo otro servicio correrán por cuenta exclusiva del Concesionario, en cumplimiento con la normativa vigente aplicable en cada una de las materias, debiendo contar con la aprobación de los organismos y entes que regulan cada una de ellas.

e) Asimismo, estarán exclusivamente a cargo del Concesionario el pago de todos los servicios, las contribuciones, tasas o impuestos, directos o indirectos, sean estos nacionales,

provinciales y/o municipales, vigentes a la fecha del acto licitatorio o que se incorporen en el futuro y que graven tanto la instrumentación del Contrato, el Espacio y/o las actividades que se realicen dentro de él, o hecho imponible derivado de las mismas y/o de su ejecución. Esto incluye tanto los que gravan directamente los ingresos como las utilidades y activos, no asumiendo el GCABA ninguna obligación fiscal al respecto.

f) El horario de funcionamiento del Espacio concesionado será el que fijen las normas vigentes, en concordancia con lo establecido en el Anexo B del presente PUBC.

g) El Concesionario deberá mantener el césped prolijo y cortado en todos los sectores verdes. En caso de plantas, árboles y/o canteros, se deberán conservar bien podados y mantenidos adecuadamente.

h) Estará a cargo del Concesionario, la iluminación de la totalidad del Espacio, áreas cubiertas, descubiertas, áreas de acceso y fachadas exteriores. Los niveles de iluminación de los distintos sectores deberán cumplir los índices lumínicos determinados en las reglamentaciones vigentes.

i) Se deberá implementar un sistema con cámaras de seguridad, que alcance los sectores interiores cubiertos que se desarrollen de conformidad con el Proyecto Final que apruebe el GCABA, las áreas de expansión semi cubiertas, los jardines y espacios exteriores ubicados dentro del Espacio concesionado, los estacionamientos y la totalidad del perímetro exterior, pudiendo dicho alcance variar, a criterio del Concedente.

j) El Concesionario durante el plazo de la concesión deberá prestar el servicio gratuito de Internet inalámbrico (WI-FI). El alcance del servicio deberá cubrir la totalidad del Espacio concesionado.

k) El Concesionario deberá mantener en perfectas condiciones durante toda la duración de la concesión, en forma integral y continua, las superficies comprendidas en el Espacio concesionado.

l) En relación a la explotación de los usos detallados en el Anexo B, el Concesionario deberá ajustarse a la normativa vigente que regule cada actividad.

m) El Concesionario deberá capacitar al personal a su cargo respecto a su intervención en relación a la reducción de daños relacionados con el consumo de alcohol y estupefacientes.

#### **Artículo 53.- CITACIONES AL CONCESIONARIO. -**

El Concesionario está obligado a concurrir a la Dirección General, en cada oportunidad en que se lo cite a través de un medio fehaciente, dentro del plazo que se establezca. Su incomparecencia se sancionará conforme lo establece el Capítulo XI - Régimen de Penalidades del presente PUBC.

#### **Artículo 54.- PUBLICIDAD. -**

El Concesionario deberá dar cumplimiento a la normativa vigente.

La publicidad externa deberá circunscribirse a publicitar el nombre comercial o de fantasía con el que realizan las actividades.

Se podrá realizar publicidad en el interior de las edificaciones que se desarrollen de conformidad con el Proyecto Final que apruebe el GCABA y en la vestimenta del personal.

En todos los supuestos la publicidad deberá ajustarse a lo prescripto por la Ley N° 2.936 (según texto consolidado por Ley N° 6.347), sus modificaciones y reglamentarias, Código Urbanístico y

demás normativa vigente en materia de usos y ordenamiento del espacio público, y contar con la previa autorización del GCABA, quien controlará su adecuada instrumentación ante los organismos competentes.

La circunstancia de que el Concesionario opte por realizar publicidad de acuerdo a lo previsto en el presente artículo, no implica modificación alguna del canon ofertado y aceptado y/o vigente al momento de la opción. En dicho caso no quedan comprendidas las tasas en concepto de publicidad.

La provisión de cartelería de indicación de los puntos de evacuación, salidas de emergencia, elementos de seguridad, y todo otro cartel necesario para cumplirlas reglamentaciones vigentes, serán provistas por el Concesionario a su cuenta y cargo. Se deberán colocar carteles de tamaño adecuado en lugares bien visibles, informando la existencia de un libro de quejas a disposición del público concurrente.

#### **Artículo 55.- INSPECCIONES/RELEVAMIENTOS. -**

El Concesionario será el responsable del Espacio adjudicado, y estará obligado a facilitar el acceso de inspectores/relevadores o funcionarios autorizados del GCABA a todas las instalaciones, acceder a la verificación de libros de contabilidad y demás documentación relacionada con la concesión de obra pública, uso y explotación.

#### **Artículo 56.- LIBROS DE INSPECCIONES /RELEVAMIENTOS /QUEJAS, DURANTE LA EXPLOTACIÓN. -**

Los Libros de Inspecciones / Relevamientos y Quejas serán de doscientas (200) hojas numeradas, su tamaño de 0,20 x 0,35 mts. aproximadamente, y serán rubricados por la Dirección General. Dichos libros deberán encontrarse permanentemente en el Espacio.

#### **Artículo 57. LIBROS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA. -**

El Concesionario deberá contar con los correspondientes libros de obra a fin de dejar constancia respecto de inspecciones, quejas y relevamientos. Serán de doscientas (200) páginas numeradas y su tamaño de 0,20x 0,35 mts., aproximadamente, y serán rubricados por la Dirección General.

Durante la ejecución de la obra el Concesionario deberá tener a disposición del organismo encargado de la Inspección de Obra los siguientes libros:

1) Órdenes de Servicio: Tendrá hojas numeradas por triplicado. En este libro se redactarán las Órdenes de Servicio impartidas por la Inspección de Obra, que serán firmadas por la Inspección de Obra y por el Representante Técnico como constancia de haber tomado conocimiento. También se anotarán en ellos resultados de los ensayos de materiales que se efectúen, como toda otra novedad que se registre durante la marcha de las obras.

2) Notas de Pedido: Tendrán hojas numeradas por triplicado. En este libro el Concesionario asentará los pedidos de aprobación de las distintas etapas constructivas, observaciones que desee efectuar o pedidos de aclaración. Respecto de los pedidos de aprobación, los mismos deberán ser firmados por su Representante de Obra y en dicho libro el Inspector procederá a su aceptación o rechazo, indicando las causas del mismo y firmando al pie.

3) Partes Diarios: El Concesionario estará obligado a entregar diariamente a la Inspección, la que deberá conformarlo, el parte diario donde se consigne: a) Número de personal ocupado: presentes y ausentes. b) Gremios que trabajan, con indicación del número de personal ocupado. c) Materiales ingresados a la obra; detalle, cantidad y fecha. d) Trabajos realizados. e) Condiciones atmosféricas. f) Equipos en obra: características, cantidad y calidad. Estos partes se

confeccionarán por triplicado y quedarán dos ejemplares en poder del Inspector de Obra. Los formularios serán numerados correlativamente y provistos por el Concesionario, previa aprobación por la Inspección de su texto.

4) Libro de Higiene y Seguridad.

Todas las comunicaciones que curse la Inspección de Obra al Concesionario se realizan mediante Órdenes de Servicios y toda Orden de Servicio no observada dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de extendida se da por aceptada y forma parte del Contrato sin implicar retribución adicional, salvo expresa indicación en contrario.

#### **Artículo 58.- MODIFICACIÓN DE OBRAS Y/O EDIFICIOS PREEXISTENTES. -**

El Anteproyecto General presentado por el Oferente podrá consistir en modificar, readecuar, remodelar y/o refuncionalizar las obras y/o edificios preexistentes en el Espacio objeto de la presente Licitación Pública, así como su demolición, de manera total o parcial, para la ejecución de una obra nueva.

Una vez adjudicada la concesión de la obra al Concesionario, este último no podrá realizar ningún tipo de modificación en el Espacio concesionado, más allá de las que formen parte del Contrato y del Proyecto Final aprobado por GCABA, sin la autorización del GCABA.

Si dichas modificaciones fueran autorizadas y efectivamente realizadas, pasarán a integrar el Espacio de dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, objeto de la presente Licitación Pública, una vez finalizado el período de la concesión o producida la caducidad, en ambos casos, sin derecho a compensación alguna.

La ejecución de edificaciones, modificaciones y obras sin la previa autorización requerida del GCABA obligará exclusivamente al Concesionario, quien deberá hacerse cargo de todos los gastos para adecuarlas o destruirlas de inmediato y volver los bienes a su estado anterior, al solo requerimiento del GCABA, sin perjuicio de los daños y perjuicios provocados al GCABA y que éste pudiera reclamar.

Vencido el plazo que a este efecto otorgue la Dirección General sin que el Concesionario haya restituido el bien a su estado anterior o adecuado los mismos, se aplicará el Régimen de Penalidades establecido en el presente PUBC sin perjuicio de reclamo por los daños y perjuicios provocados al GCABA que pudiera corresponder, y siendo pasible de proceder a la restitución mediante la desocupación administrativa del Espacio.

#### **Artículo 59.- DEPÓSITOS, MOBILIARIO, Y EQUIPAMIENTO. -**

Todos los elementos destinados a la explotación del Espacio concesionado deberán ser instalados en los depósitos destinados al efecto, en observancia con lo establecido en la normativa vigente aplicable.

Estos sectores deberán conservarse en perfecto estado de mantenimiento y conservación, cumplir con los índices de iluminación y ventilación y contar con las instalaciones que garanticen el perfecto escurrimiento de agua en la totalidad de la superficie del Espacio objeto de la presente contratación, exigidos por la normativa vigente aplicable.

El GCABA no se hará responsable por ninguna circunstancia del cuidado o depósito del mobiliario y/o equipamiento que el Concesionario provea para el funcionamiento de los Espacio concesionado.

#### **Artículo 60.- HORARIO DE APROVISIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA. -**



El horario de funcionamiento, aprovisionamiento, carga y descarga de elementos y mercaderías deberá cumplir con toda la normativa vigente en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

#### **Artículo 61.- RÉGIMEN DEL PERSONAL. -**

Todo el personal afectado por el Concesionario estará bajo su exclusivo cargo, corriendo por su cuenta salarios, seguros, leyes sociales y previsionales y cualquier otro gasto sin excepción vinculado con la concesión debiendo dar estricto cumplimiento a las disposiciones sobre legislación laboral vigentes.

El personal afectado en ningún caso tendrá relación de dependencia con el GCABA.

El Concesionario será el único responsable por el pago de los salarios y cargas sociales del personal que hubiera trabajado en el marco de la ejecución del Contrato, sin excepción alguna, respondiendo, además, por los daños y perjuicios en los casos de posibles reclamaciones judiciales o extrajudiciales que produjere tal incumplimiento, no teniendo el GCABA responsabilidad alguna por los hechos, actos u omisiones del Concesionario.

El Concesionario será responsable de cualquier accidente que ocurra al personal que de él depende o contratado por él, como así también del incumplimiento de las obligaciones que establece la Ley de Riesgos de Trabajo N° 24.557 y su modificatoria, y toda otra normativa que regule o pudiera regular la materia, quedando el GCABA liberado de toda responsabilidad referida a las situaciones descriptas anteriormente.

El Concesionario asume cualquier obligación que surja de las modificaciones en las relaciones laborales con sus dependientes durante el término del Contrato, desligando al GCABA de toda responsabilidad y/o intervención en todas las cuestiones que, al respecto, pudiera ocurrir.

#### **Artículo 62.- LIMPIEZA. -**

La limpieza del Espacio estará a cargo del Concesionario, quien deberá mantener por sí o por terceros en perfectas condiciones de higiene todo el sector, incluidas sus instalaciones y mobiliario, como así también toda la zona adyacente al mismo. Dicha tarea no puede entorpecer el normal funcionamiento de la explotación del Espacio ni la libre circulación por los espacios públicos.

Deberá disponer de recipientes para la recolección de residuos, de acuerdo con las normas vigentes.

Se prohíbe en forma terminante el depósito de mobiliario fuera del espacio físico al que correspondan.

El Concesionario tendrá también por responsabilidad la permanente desobstrucción de los ramales de desagüe sanitario, a fin de asegurar su correcto funcionamiento.

La batería de baños deberá someterse a limpiezas periódicas e integrales, a fin de mantener permanentemente el aseo y estado de las unidades. Estas limpiezas integrales de baterías de baños deberán comprender una higienización profunda y una total desinfección de las instalaciones.

El Concesionario, a su exclusivo cargo, deberá proveer a su personal todos los insumos y herramientas de limpieza necesaria a los efectos del mantenimiento y la limpieza del Espacio y sus adyacencias, los cuales deberán hallarse permanentemente disponibles a esos efectos.

### **CAPÍTULO IX**

## **PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRA**

### **Artículo 63.- PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE OBRA, OBJETO TERRITORIAL Y HABILITACIONES. -**

El plazo máximo de ejecución del Plan de Obra del Espacio individualizado en el Anexo A, la obtención del objeto territorial y las habilitaciones correspondientes al Espacio, será de veinticuatro (24) meses, plazo que se computará a partir de la firma del Contrato o, en caso de no realizarse en el mismo acto, desde la entrega del espacio.

En el mencionado plazo se encuentra incluida: la presentación de la documentación requerida como proyecto definitivo, la tramitación de permisos y aprobaciones ante los organismos del GCABA, habilitación del Espacio conforme el uso ofertado y las empresas prestatarias de servicios, la ejecución de la totalidad de las tareas que componen el Plan de Obra y la obtención de la Recepción Provisoria por parte del GCABA de todos los trabajos y tareas que conforman el Plan de Obra.

Es responsabilidad ineludible del Concesionario proceder previo al inicio de los trabajos, la obtención de la aprobación/registro de toda la documentación de obra ante los organismos oficiales correspondientes, esto es: la Subsecretaría de Registros, Interpretación y Catastro del GCABA, o la que en el futuro la reemplace, planos de estructura y arquitectura debidamente firmados por un profesional de primera categoría, el cual será responsable de la documentación de estructura a ejecutarse en obra, y en un todo de acuerdo con los Códigos Urbanístico y de Edificación del GCABA.

El Concesionario no podrá dar comienzo a ningún tipo de obras y/o trabajos en el Espacio hasta tanto no haya suscripto con la Dirección General el Acta que deja constancia del Inicio de la Obra.

### **Artículo 64.- PRÓRROGAS DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRA. -**

La no conclusión del Plan de Obras en el plazo estipulado en el artículo 63 del presente PUBC, dará lugar a la aplicación del Régimen de Penalidades del Capítulo XI del presente PUBC.

El plazo será improrrogable, con la única excepción de la ocurrencia de hechos y/u otras razones debidamente comprobadas a criterio de la concedente.

### **Artículo 65.- MORA. -**

A los efectos de la determinación de la mora, la cual será automática, y la aplicación del Régimen de Penalidades, se considerarán como plazos parciales y/o totales las fechas determinadas en el Proyecto Final aprobado por el GCABA con las prórrogas que hubieran sido oportunamente otorgadas.

Al finalizar cada plazo parcial y/o total, el Concesionario deberá haber ejecutado los trabajos previstos en dicho Proyecto Final.

### **Artículo 66.- CORRECCIÓN DEL TRABAJO DEFECTUOSO. -**

Si el Concesionario negase la existencia de la infracción que le fuese imputada, le corresponderá demostrar que el trabajo ha sido efectuado en un todo de acuerdo con lo contratado.

El Concesionario deberá limitarse a cumplir, dentro de las reglas técnicas, todo lo que exige la documentación licitatoria. No se aceptará como justificación de la violación de las cláusulas contractuales el que lo ejecutado haya significado una mejoría o una sustitución equivalente a las exigencias correspondientes.

En caso de que el GCABA aceptare trabajos de mayor costo que lo estipulado, ello no dará derecho al Concesionario a reclamo alguno.

De no cumplir el Concesionario con la corrección del trabajo defectuoso dentro del plazo estipulado al efecto, dará lugar a la aplicación de las penalidades que pudieran corresponder, de conformidad con lo establecido en el Capítulo XI - Régimen de Penalidades- del presente PUBC.

#### **Artículo 67.-RECEPCIÓN PROVISORIA DE OBRA -**

Finalizada la obra, la Inspección emitirá el Certificado de Recepción Provisoria, junto con el GCABA, luego de entregados la totalidad de los planos conforme a obra, la documentación de calidad y los documentos finales de conformidad al PET.

Sin perjuicio de lo expuesto y en virtud de las especiales características de la presente contratación, la obra podrá tener, previa intervención de la Inspección de Obra designada por la Subsecretaría de Obras, recepciones provisorias parciales y recepciones definitivas parciales, estableciéndose que, de así determinarse, cada parte de obra recibida provisoriamente, tendrá un plazo de garantía y mantenimiento de doce (12) meses, transcurridos los cuales serán recibidas definitivamente las partes de la obra terminada y, en consecuencia, podrán ser liberadas proporcionalmente las garantías constituidas en la presente obra.

#### **Artículo 68. –RECEPCIÓN DEFINITIVA DE OBRA -**

Finalizado el Plazo de Garantía mencionado en el artículo precedente, y no mediando observaciones, se procederá a la Recepción Definitiva de la obra, a través de la emisión el Acta de Recepción Definitiva suscripta por el Concesionario, el GCABA y la Inspección de Obra.

A partir de la Recepción Definitiva, el Concesionario tendrá la responsabilidad por ruina de obra, prevista en el artículo 1.273 del Código Civil y Comercial de la Nación.

### **CAPÍTULO X**

#### **DE LOS SEGUROS**

#### **Artículo 69.- SEGUROS. -**

El Concesionario deberá contratar por su cuenta y cargo los seguros conforme usos y costumbres, y como mínimo los que se establecen en el Anexo C, acreditar su constitución y vigencia durante todo el período contractual, mediante la presentación de copias de sus respectivas pólizas y comprobantes de pago del premio y endosarlos a favor del GCABA y hacer referencia a la presente Licitación Pública.

Todos los seguros serán contratados a entera satisfacción de la Dirección General, por el término de un (1) año con renovación automática y cláusula de ajuste de conformidad con los índices que determine la Superintendencia de Seguros de la Nación u organismo que en el futuro lo reemplace, en una empresa aseguradora autorizada por la misma con domicilio en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de los cuales el GCABA será coasegurado, y los plazos de vigencia de los mismos serán hasta el momento del efectivo reintegro del Espacio.

La documentación relacionada con los seguros establecidos deberá ser presentada en la Dirección General en el acto de la firma del Contrato de Concesión de Obra Pública o en los plazos estipulados en el mismo. Caso contrario, se dejará sin efecto la concesión de obra pública, uso y explotación otorgada, con pérdida de las garantías constituidas.

En caso de producirse los siniestros, se transferirán a la orden del GCABA, sin limitación alguna, todos los derechos de indemnización emergentes del seguro, lo que así deberá hacerse constar expresamente en la póliza respectiva.

La documentación relacionada con la renovación o reajuste de los seguros, como así los pagos en cuotas de las primas respectivas, deberán ser acreditadas ante la Dirección General, bajo apercibimiento de declarar la caducidad de la concesión, con pérdida de las garantías constituidas.

En caso de que el monto contratado no alcance a cubrir los daños que pudieran originarse en ocasión de producirse los siniestros cubiertos, correrán por cuenta del Concesionario las diferencias del monto resultante.

#### **Artículo 70.- DE LAS COMPAÑÍAS ASEGURADORAS**

Las coberturas de seguros deberán ser contratados en una empresa aseguradora habilitada por la Superintendencia de Seguros de la Nación, con domicilio en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y que al menos cuente con un Patrimonio Neto superior a los Pesos Quinientos Millones (\$ 500.000.000), de acuerdo al último balance anual presentado ante la citada Superintendencia y publicado por la misma.

Deberá acreditar también una calificación establecida por una calificador de Riesgo autorizada a operar en la República Argentina.

Lo dicho anteriormente y enumerado en materia de patrimonio no será requerido en los supuestos de coberturas del ramo Riesgos del Trabajo, Daño Ambiental de Incidencia Colectiva y/o Caución (Garantías del Capítulo III).

### **CAPÍTULO XI**

#### **REGIMEN DE PENALIDADES**

##### **Artículo 71.- PENALIDADES. -**

El GCABA podrá imponer penalidades al Concesionario y/o a su Representante Técnico en caso de incumplimiento de las condiciones contractuales.

Se determinan las siguientes penalidades:

##### **1) Al Concesionario:**

- a) Multas;
- b) Reconstrucción de la obra;
- c) Solicitar la suspensión en los Registros Nacionales existentes.

Cada una de las penalidades prosperará en los supuestos y circunstancias descriptas a continuación:

##### **a) Multa.**

a.1) Por incumplimiento de los avances comprometidos en el Plan de Obra Definitivo aprobado por GCABA y vigente, cuando los avances físicos registrados en las Actas de Medición sean menores. En tal caso se aplicará una multa diaria de hasta dos por diez mil (2/10.000) del monto de las inversiones previstas.

a.2) Por demora en el cumplimiento de Órdenes de Servicio. En caso de incumplimiento de las Órdenes de Servicio impartidas por la Inspección de Obra, se procederá a la aplicación de una multa diaria de hasta uno por diez mil (1/10.000) del monto de la inversión prevista, incluidas las ampliaciones.

a.3) Por la falta de pago de dos cánones mensuales de conformidad con lo estipulado

en el artículo 49 del presente PUBC, ya sean sucesivos o alternados. Se impondrá una multa del tres por ciento (3%) de los cánones mensuales vigentes a la fecha de aplicación.

a.4) Por incumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias o contractuales, que no contemplen penalidades específicas, según la gravedad de la falta se impondrá una multa de entre el uno por ciento (1%) y veinte por ciento (20%) del canon mensual vigente a la fecha de aplicación.

A los efectos del cálculo de multas desde la firma del Contrato hasta el inicio de la explotación, se entenderá por monto del Contrato al monto de la inversión total ofertada.

Cuando el importe de las multas por cualquier concepto alcance al diez por ciento (10%) del monto de la inversión, el GCABA podrá optar por la extinción del Contrato por culpa del Concesionario. Este límite en la penalidad por retraso no libera al Concesionario de su responsabilidad por los daños y perjuicios a terceros y/o al GCABA emergentes de la demora correspondiente al lapso sin multa.

El importe de las multas deberá abonarse en el plazo que la Dirección General fije a tales efectos, bajo apercibimiento en caso de incumplimiento de rescisión del Contrato y la pérdida de las garantías constituidas hasta el momento.

La percepción de las multas será efectiva aun cuando no estuviera firme el acto que impuso la penalidad. Si con posterioridad se dejara sin efecto la penalidad, se devolverán los importes percibidos y/o retenidos.

**b) Reconstrucción de la obra.**

b.1) Cuando se comprobare fehacientemente que el Concesionario ha realizado actos en oposición a lo establecido en los Pliegos y Contrato, incluido, pero no limitado a empleo de materiales prohibidos, elaboración de mezclas sin debidas proporciones, empleo de materiales que no cumplan con lo especificado, etc.

b.2) Cuando las estructuras construidas no respondan a las condiciones establecidas en las correspondientes especificaciones técnicas.

**c) Solicitud de Suspensión a los Registros Nacionales existentes.**

c.1) Cuando se haya tenido que requerir el reemplazo del Representante Técnico, en caso de suspensión o sustitución, de conformidad con el punto 2) del presente artículo.

c.2) En caso de Extinción del Contrato por culpa del Concesionario.

c.3) Cuando la Obra adolezca de defectos o vicios imputables al Concesionario y éste no se allanare a cumplir las resoluciones del GCABA.

c.4) Cuando se violen reiteradamente las estipulaciones del Contrato.

c.5) Cuando se evidencie la falta de las aptitudes técnicas necesarias para la ejecución de los trabajos encomendados.

**2) Al Representante Técnico:**

a) Llamado de atención.

b) Apercibimiento.

c) Suspensión.

d) Requerimiento de Sustitución.

Forma de aplicación: La aplicación de penalidades al Representante Técnico no releva al Concesionario de las penalidades que le pudieran corresponder por la mala ejecución de trabajos o la mala calidad de los materiales.

**a) Llamado de Atención.**

a.1) Por día de ausencia injustificadas.

- a.2) Por no concurrir a citación debidamente notificada, en el horario, fecha y lugares establecidos.
- a.3) Por desobediencia en ejecutar trabajos no autorizados sujetos a la Inspección de Obra.

**b) Apercibimiento.**

Cuando se produzca un segundo llamado de atención se aplicará apercibimiento.

**c) Suspensión.**

Al cumplirse dos apercibimientos corresponderá suspensión automática de un (1) mes. La reiteración de estos hechos que puedan comprometer la calidad de la obra implicará una suspensión por seis (6) meses.

**d) Sustitución.**

d. 1) Cuando por reiteración de hechos punibles se haga pasible de nueva suspensión, habiendo sido antes suspendido en dos (2) oportunidades.

d. 2) Por fallas graves o comprobación de dolo.

La sustitución del Representante Técnico es una penalidad que alcanza a sus titulares en la totalidad de las obras que licita o ejecuta el GCABA.

Penalidades a empresas integrantes de una UT/Consortio:

En los casos en que el Concesionario fuera una UT o Consortio, la penalidad que eventualmente pueda serles aplicada será afrontada en forma solidaria cuando se tratare de multas o cargos.

**3) Faltas graves del Concesionario:**

Transcurridos quince (15) días, o plazo menor en caso que así el GCABA lo disponga, de la intimación pertinente y no habiendo el Concesionario dado cumplimiento a las obligaciones pendientes sin causa debidamente justificada a criterio del GCABA, se considerará que ha incurrido en falta grave, con pérdida total de la garantía constituida, según corresponda en proporción al período que reste para su cumplimiento, sin perjuicio de la aplicación, en su caso de las penalidades que correspondieren de acuerdo al presente Capítulo, quedando obligado a indemnizar los perjuicios ocasionados, que sean consecuencia de circunstancias imputables al Concesionario.

Adicionalmente, serán consideradas faltas graves del Concesionario:

- a) Obstaculizar, en más de dos (2) ocasiones, las inspecciones/relevamientos que funcionarios o inspectores del GCABA realicen en cumplimiento de sus tareas.
- b) Cuando en un lapso de doce (12) meses corridos, el Concesionario haya recibido cuatro (4) penalidades por faltas leves.
- c) El incumplimiento en la ejecución de la/s etapa/s y/o actividad/es previstas en el Proyecto Final aprobado por la Dirección General, en observancia con el presente Pliego y el PET.
- d) La falta de contratación y/o renovación de los seguros indicados en la documentación licitatoria y el contrato, cumplida dos (2) intimaciones.
- e) Falta de entrega del Espacio e instalaciones dentro del plazo estipulado contractualmente y en las condiciones y formas establecidas.

**Se determinan las siguientes penalidades para las faltas graves:**

- a) Multa: La graduación de esta penalidad será regulada por el GCABA, teniendo en cuenta la naturaleza, gravedad y reincidencia de la falta cometida, como así también en los antecedentes del Concesionario, y será de hasta dos (2) veces el valor mensual del canon

vigente.

b) Pérdida de las garantías constituidas hasta el momento de conformidad con el Capítulo III del presente PUBC.

c) Declaración de incumplimiento del Concesionario y aplicación de lo establecido por el artículo 72.1 del presente PUBC.

d) Inhabilitación: Procederá la inhabilitación para contratar con el GCABA para el Concesionario cuya concesión haya finalizado por declararse su caducidad. La inhabilitación será por un plazo de hasta cinco (5) años contados desde la notificación fehaciente. Transcurrido dicho plazo, el sujeto quedará nuevamente habilitado para contratar con el sector público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

e) Para el caso del inciso 3. e) precedente ("Falta de entrega del Espacio e instalaciones dentro del plazo estipulado contractualmente"), si el Concesionario no hubiese hecho entrega del Espacio e instalaciones dentro del plazo estipulado y en la forma establecida, el GCABA procederá a su inmediata desocupación administrativa. Sin perjuicio de ello, el Concesionario abonará una multa equivalente al tres por ciento (3%) de dos veces el importe del canon actualizado por cada día de demora y hasta la efectiva y fehaciente entrega del bien del dominio de la Ciudad. El Concesionario será responsable por los daños y perjuicios que ocasione al GCABA en virtud de la demora en cuestión.

## **CAPÍTULO XII DE LA EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN**

### **Artículo 72.- CAUSALES DE EXTINCIÓN -**

#### **72.1.- POR INCUMPLIMIENTO DEL CONCESIONARIO**

Son causales de rescisión del Contrato de concesión en caso que el Concedente así lo considere, las siguientes:

a) Dar a la concesión un uso diferente a los ofertados, salvo autorización expresa y escrita del GCABA.

b) Realizar actividades ajenas a las previstas en el presente PUBC, sin autorización previa expresa del GCABA.

c) Cuando en un lapso de doce (12) meses corridos, el Concesionario haya incurrido en dos (2) casos de faltas graves de acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo XI - Régimen de Penalidades- del presente PUBC, o en cuatro (4) casos de faltas leves que para el GCABA no hayan revestido ese carácter.

d) Haber sido sancionado más de una vez en un lapso de doce (12) meses corridos, por los organismos de contralor y/o infracciones al régimen contravencional vigente.

e) No presentación del Proyecto Final/Ejecutivo, de ejecución de obras o sus ajustes, organización de los servicios de operación y mantenimiento dentro de los plazos estipulados en el presente PUBC y en el PET, previa realización de las intimaciones pertinentes.

f) El incumplimiento del Plan de Obra / Proyecto Final aprobado por el GCABA, en observancia con las previsiones establecidas en los Pliegos.

g) La falta de constitución o renovación de las garantías establecidas en el presente PUBC.

h) La falta de concurrencia a la firma del Contrato objeto de la presente Licitación Pública y/o Acto en el que se deja constancia del Inicio de la Actividad y/o la no suscripción de las respectivas actas, salvo causas justificadas a juicio de la Dirección General.

i) Falta de obtención del Objeto Territorial del Espacio concesionado, a tramitarse ante la Subsecretaría de Registros, Interpretación y Catastro de la Secretaría de Desarrollo Urbano del GCABA o en la que en el futuro la/s reemplace/n, en forma previa a efectuar el Concesionario explotación comercial en el Espacio correspondiente o dentro del plazo de 24 meses contados

desde el Acta de Entrega, lo que ocurra primero.

- j) Cesión total o parcial de la concesión sin previa autorización de la Dirección General.
- k) Falta de renovación de las pólizas de seguros.
- l) La falta o irregularidad en el pago del canon, verificada en tres (3) ocasiones en un lapso de seis (6) meses.
- m) Quiebra o liquidación del Concesionario, siempre y cuando se encuentre firme la resolución judicial de quiebra.
- n) En el caso de concurso del Concesionario, cuando éste no pueda afrontar el cumplimiento de las obligaciones estipuladas en el Contrato.

En todos los casos en que se declare la revocación del Contrato de concesión de obra pública correspondiente al presente proceso licitatorio, el Concesionario perderá de pleno derecho todas las garantías constituidas, sin perjuicio de la aplicación de las penalidades que correspondieren de acuerdo al Capítulo XI del presente PUBC, quedando obligado a indemnizar los perjuicios ocasionados, que sean consecuencia de circunstancias imputables al Concesionario, procediéndose de inmediato a la desocupación administrativa del Espacio del dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, objeto de la presente licitación.

## **72.2.- SIN CULPA DEL CONCESIONARIO. -**

### **a) RESCISIÓN ANTICIPADA**

El Concesionario, transcurridos los cinco (5) primeros años de vigencia del Contrato de concesión de obra pública, uso y explotación, contados a partir del Acta de Inicio de Uso y Explotación, podrá solicitar a la Dirección General la rescisión anticipada del Contrato de concesión, notificando en forma fehaciente con una antelación de sesenta (60) días a la fecha estimada de la entrega del Espacio, debiendo el Concesionario encontrarse al día con todas las obligaciones emergentes del Contrato de concesión (tales como: el pago de canon locativo mensual, tributos, servicios, etc.). La Dirección General ponderará la petición y dará su resolución en un plazo máximo de treinta (30) días a partir de la notificación fehaciente del Concesionario, sin perjuicio de la aplicación de las penalidades que pudieran corresponder, en virtud de lo prescripto en el Capítulo XI del presente PUBC.

### **b) REVOCACIÓN**

Si el GCABA revocara o rescindiera el Contrato de concesión por causas de interés público no imputables al Concesionario, éste último tendrá derecho a que se le reconozcan los gastos que probare fehacientemente haber incurrido con motivo del Contrato de concesión. No se hará lugar a reclamación alguna por lucro cesante y/o por intereses de capitales requeridos para la financiación.

### **c) MUTUO ACUERDO**

Se extinguirá de mutuo acuerdo, en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Concesión con los efectos que ambas partes convengan.

## **Artículo 73.- RESTITUCIÓN DEL ESPACIO E INSTALACIONES. -**

Extinguida la concesión por cualesquiera de los procedimientos establecidos en el presente PUBC, el Concesionario deberá hacer entrega al GCABA del Espacio de dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires concesionados, dentro de los sesenta (60) días corridos, libres de ocupantes, salvo expresa disposición en contrario del GCABA, bajo apercibimiento en caso de incumplimiento de proceder a su desocupación administrativa.

Todas las instalaciones fijas, las construcciones, plantaciones y todas las obras realizadas, las mejoras edilicias y tecnológicas, así como todos los elementos necesarios para el debido



aprovechamiento del Espacio conforme su finalidad vigente, quedarán en plena propiedad del GCABA, sin generar derecho de compensación alguna a favor del Concesionario. Dentro de dichas instalaciones se incluye todo elemento que constituya una parte insustituible y necesaria para la continuidad de los usos para los cuales el Espacio fuera concesionado y cuya remoción atente contra el buen funcionamiento de los mismos durante la concesión.

Sin perjuicio de ello, el Concesionario abonará una multa, en concepto de cláusula penal, equivalente al tres por ciento (3%) de dos veces el importe del canon mensual actualizado por cada día de demora y hasta la efectiva y cierta entrega del Espacio, en las condiciones establecidas por los Pliegos. En el caso de extinguirse la concesión en forma previa a que se comience a devengar el canon, se tomará el valor del canon inicial que debe haber abonado el Concesionario.

### **CAPÍTULO XIII DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 74.- JURISDICCIÓN. -**

Los Juzgados en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, serán competentes para dirimir todas las cuestiones relativas a la presente Licitación Pública y las controversias que pudieran suscitarse durante la ejecución del Contrato.

#### **Artículo 75.- VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN. -**

De comprobarse la falta de veracidad de la información requerida por este GCABA, ya sea aquella presentada con carácter de Declaración Jurada y/o documentación aportada, acarreará para el Oferente y/o Adjudicatario y/o Concesionario una penalidad equivalente al importe constituido en concepto de Garantía de Mantenimiento de la Oferta o Garantía de Cumplimiento del Contrato, según corresponda y sin perjuicio de proceder al descarte de la Oferta o caducidad del Contrato de Concesión por la exclusiva culpa del Oferente y/o Adjudicatario y/o Concesionario, según corresponda.

#### **Artículo 76.- HABILITACIÓN Y REGISTRO DE PLANOS. -**

El Concesionario deberá dar cumplimiento con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, aplicables en la materia.

El Concesionario deberá realizar las acciones y obtener a su propio costo, ante la dependencia competente en la/s materia/s, toda la documentación correspondiente como ser, entre otros, permisos/autorizaciones/habilitaciones de la/s instalación/es y actividad/es en forma previa al inicio de las obras en el Espacio y/o actividades (según corresponda), objeto de la presente licitación, de corresponder, de conformidad con la normativa vigente y por ante las autoridades competentes del GCABA.

Asimismo, deberá registrar los planos correspondientes al Espacio adjudicado ante las autoridades del GCABA con competencia al efecto.

Una vez finalizado el Proyecto Ejecutivo, el Concesionario deberá presentar ante las autoridades del GCABA con competencia al efecto: a) Plano conforme a obra, en papel (en duplicado) y en soporte digital. b) Manuales de instrucciones para la operación y mantenimiento de todas las instalaciones (en duplicado).c) Documentaciones, permisos y solicitudes de inspecciones de obras exigidas por cada una de las empresas prestatarias de servicios (agua - gas - luz - cloacas-cable, etc.) (en duplicado). d) Comprobante de pagos de todo tipo de sellados, tasas y derechos de construcción, de conexión a redes de servicios (agua, cloacal, eléctrica, gas, etc.) y de multas, en caso de corresponder, para llegar a obtener la recepción final de obra (en duplicado).

## **Artículo 77.- LEY DE IMPACTO AMBIENTAL. -**

Es de aplicación obligatoria al Concesionario, el cumplimiento de lo dispuesto por la Ley N° 123 (texto consolidado por Ley N° 6.347), sus modificatorias, su Decreto Reglamentario, la Ley N° 3.263 y demás leyes de presupuestos mínimos de protección ambiental.

Al respecto, será obligación del Concesionario evaluar técnicamente y a su costo el impacto ambiental que pudiera/n producir la/s actividad/es del proyecto y/o el Plan de Obra / Proyecto Final a desarrollar, previstos a los efectos del cumplimiento de la presente licitación, mediante los estudios y ensayos correspondientes, de forma previa a su ejecución u otorgamiento de habilitación o permiso de obra. En tal supuesto, el Concesionario deberá realizar ante la Agencia de Protección Ambiental (APRA), la consulta sobre el Impacto Ambiental (EIA) que sus actividades, proyectos, programas o emprendimientos, pueden causar al ambiente, así como a prevenir o recomponer los efectos de corto, mediano y largo plazo, y que conforme la normativa aplicable APRA le indique.

De acuerdo al Código Urbanístico vigente, conforme Ley N° 6.099, y el Anexo II de la Resolución N° 305-APRA/19, la categorización de cada uso permitido dependerá exclusivamente del destino que se le otorgue al Espacio, la superficie cubierta afectada al uso y el Área de Mixtura de Usos la Mixtura o Distrito al que se encuentra afectado el predio.

Los usos deberán ser asimilados a los detallados en el Cuadro de Categorización– Anexo II de la Resolución N° 305-APRA/19.

En caso de que el uso resulte sujeto a categorización (s/C) y/o en caso de que resulten categorizados como de Impacto Ambiental Con Relevante Efecto (C.R.E), deberá cumplir con los lineamientos establecidos en el Anexo II de la Resolución N° 305-APRA/19 y en el último supuesto, ser sometido a su discusión en Audiencia Pública.

Por su parte, se deberá presentar un Estudio de Investigación Ambiental del Sitio Tipo Fase I y según el uso que desarrolle el concesionario y las características del proyecto a materializar, deberá tenerse en cuenta que podría solicitarse un Estudio Tipo Fase II, conforme los lineamientos establecidos en la Resolución N° 326-APRA/13.

Durante la ejecución de obra, deberá cumplimentarse con lo dispuesto en el artículo 51 del PET.

## **Artículo 78. – LEY DE CONTROL DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA. -**

Será de aplicación obligatoria al Concesionario, el cumplimiento de lo dispuesto por la Ley N°1.540 (texto consolidado por Ley N° 6.347) sobre control de contaminación acústica en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Deberá tenerse en cuenta que, dependiendo el destino que se le otorgue al Espacio, el mismo podrá resultar catalogado como potencialmente contaminante por ruidos y vibraciones conforme Anexo IX del Decreto N° 740/GCABA/07, reglamentario de la Ley N° 1.540. En cuyo caso, deberá presentar un Informe de Evaluación de Impacto Acústico (IEIA), independientemente de la categorización que resulte de la normativa ambiental según Resolución N° 177-APRA/19.

## **Artículo 79.- LEY DE GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS. -**

Será de aplicación obligatoria al Concesionario el cumplimiento de lo dispuesto por la Ley N° 1.854 (textos consolidados por Ley N° 6.347), sus Decretos Reglamentarios y toda aquella normativa que se dicte al efecto.

## **Artículo 80.- CLÁUSULA ANTICORRUPCIÓN. -**

Será determinante para el rechazo de la Oferta y/o para la rescisión de pleno derecho del Contrato, sin más del trámite, y en cualquier estado de la licitación, dar u ofrecer dinero o cualquier otra dádiva a fin de que:

- Funcionarios o empleados públicos, con competencia referida a la licitación o a el Contrato, hagan o dejen de hacer algo relativo a sus funciones.
- Para que hagan valer la influencia de su cargo ante otro funcionario o empleado público con la competencia descripta, a fin que éstos hagan o dejen de hacer algo relativo a sus funciones.
- Cualquier persona que haga valer su relación o influencia sobre un funcionario o empleado público con la competencia descripta, a fin de que éstos hagan o dejen de hacer algo relativo a sus funciones.

Serán considerados sujetos activos de esta conducta quienes hayan cometido tales actos en interés del Oferente y/o Concesionario, directa o indirectamente, ya sea como representantes, administradores, socios, mandatarios, gerentes, factores, empleados, contratados, gestores de negocios, síndicos o cualquier otra persona humana o jurídica.

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



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S

"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas. En homenaje a los veteranos y caídos en la  
defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Pliego**

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** Pliego Único de Bases y Condiciones - Espacio 4 Sector 1 "Distrito Joven"

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 51 pagina/s.