



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

*"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires"*

---

**PLIEGO ÚNICO DE BASES Y CONDICIONES QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN PÚBLICA DE ETAPA MÚLTIPLE, BAJO EL RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA CONFORME LEY N° 6.246 (TEXTO CONSOLIDADO POR LEY N° 6.764), PARA EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO, USO Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE UN ESPACIO PERTENECIENTES AL DOMINIO PÚBLICO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENAS AIRES, UBICADOS EN EL SECTOR N° 5 "COSTA SALGUERO" CONFORME PLANO OBRANTE COMO ANEXO I DE LA LEY N° 5.961, CORRESPONDIENTE AL DISTRITO U14 "DISTRITO JOVEN – COSTANERA NORTE", CON NOMENCLATURA CATASTRAL CIRCUNSCRIPCIÓN 19, SECCIÓN 15, MANZANA 184, POR EL TÉRMINO DE DIEZ (10) AÑOS.**

### **ÍNDICE:**

#### **CAPÍTULO I - DISPOSICIONES PRELIMINARES**

|                    |                                                            |
|--------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Artículo 1</b>  | <b>ALCANCE DEL PRESENTE PLIEGO</b>                         |
| <b>Artículo 2</b>  | <b>OBJETO</b>                                              |
| <b>Artículo 3</b>  | <b>TERMINOLOGÍA Y DEFINICIONES</b>                         |
| <b>Artículo 4</b>  | <b>DOCUMENTACIÓN DE LA LICITACIÓN</b>                      |
| <b>Artículo 5</b>  | <b>PRELACIÓN NORMATIVA</b>                                 |
| <b>Artículo 6</b>  | <b>OBTENCIÓN DE LOS PLIEGOS</b>                            |
| <b>Artículo 7</b>  | <b>CONSULTAS Y ACLARACIONES</b>                            |
| <b>Artículo 8</b>  | <b>ANUNCIOS</b>                                            |
| <b>Artículo 9</b>  | <b>PLAZO DE LA CONCESIÓN - OBJETO DE LA LICITACIÓN</b>     |
| <b>Artículo 10</b> | <b>CONOCIMIENTO DEL ESPACIO IDENTIFICADO EN EL ANEXO A</b> |
| <b>Artículo 11</b> | <b>EXPLOTACIÓN Y CONTROL</b>                               |
| <b>Artículo 12</b> | <b>CESIÓN DE LA CONCESIÓN</b>                              |
| <b>Artículo 13</b> | <b>SUBLOCACIÓN O COMODATO</b>                              |
| <b>Artículo 14</b> | <b>CONSTITUCIÓN DE DOMICILIO Y NOTIFICACIONES</b>          |

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

|                    |                                                               |
|--------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Artículo 15</b> | <b>RÉGIMEN Y MODALIDAD DE LA CONCESIÓN</b>                    |
| <b>Artículo 16</b> | <b>DE LOS OFERENTES: CONDICIONES Y REQUISITOS DE ADMISIÓN</b> |
| <b>Artículo 17</b> | <b>NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA CASOS DE UT O CONSORCIOS</b>   |
| <b>Artículo 18</b> | <b>IMPEDIMENTOS PARA SER OFERENTES</b>                        |



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

- 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 Y VISITA OBLIGATORIA DEL ESPACIO**

### **CAPÍTULO III - DE LAS GARANTÍAS**

- Artículo 25      GARANTÍAS DE MANTENIMIENTO DE OFERTA Y CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

### **CAPÍTULO IV - DEL PROCEDIMIENTO DE APERTURA Y EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS**

- Artículo 26      APERTURA DE LAS OFERTAS**
- Artículo 27      ACTA DE APERTURA OFERTAS - SOBRE Nº 1 Y Nº 2**
- Artículo 28      VISTA DE LAS OFERTAS**
- Artículo 29      OBSERVACIONES A LAS OFERTAS**
- Artículo 30      COMISIÓN DE EVALUACIÓN DE OFERTAS**
- Artículo 31      ANÁLISIS DE LAS OFERTAS**
- Artículo 32      AMPLIACIÓN DE LA INFORMACIÓN**
- Artículo 33      RECHAZO**
- Artículo 34      VICIOS EXCLUYENTES**

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

- Artículo 35      EVALUACIÓN DE OFERTAS**
- Artículo 36      OFERTA ECONÓMICA**
- Artículo 37      CRITERIO DE EVALUACIÓN**
- Artículo 38      OFERTA ECONÓMICA – CANON**

### **CAPÍTULO VI - DE LA PRESELECCIÓN, PREADJUDICACIÓN, ADJUDICACIÓN Y CONTRATACIÓN**

- Artículo 39      PRESELECCIÓN**
- Artículo 40      PREADJUDICACIÓN**
- Artículo 41      IMPUGNACIONES**
- Artículo 42      LICITACIÓN PÚBLICA DESIERTA o FRACASADA**
- Artículo 43      ADJUDICACIÓN**
- Artículo 44      DECISIÓN DE DEJAR SIN EFECTO LA LICITACIÓN**



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

- Artículo 45      FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**
- Artículo 46      DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO**
- Artículo 47      ENTREGA DEL ESPACIO**
- Artículo 48      FALTA DE ENTREGA DEL ESPACIO POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN**

### **CAPÍTULO VII - CANON**

- Artículo 49      CANON**
- Artículo 50      REDETERMINACIÓN DE CANON**

### **CAPÍTULO VIII - OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO**

- Artículo 51      OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO**
- Artículo 52      CITACIONES AL CONCESIONARIO**
- Artículo 53      PUBLICIDAD**
- Artículo 54      INSPECCIONES/ RELEVAMIENTOS**
- Artículo 55      LIBROS OBLIGATORIOS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA**
- Artículo 56      MODIFICACIÓN DE OBRAS Y/O EDIFICIOS PREEXISTENTES**
- Artículo 57      DEPÓSITOS, MOBILIARIO, Y EQUIPAMIENTO**
- Artículo 58      HORARIO DE APROVISIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA**
- Artículo 59      RÉGIMEN DEL PERSONAL**
- Artículo 60      LIMPIEZA**

### **CAPÍTULO IX - PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRA**

- Artículo 61      PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA, OBJETO TERRITORIAL Y HABILITACIONES**
- Artículo 62      PRÓRROGAS DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRA**
- Artículo 63      MORA**
- Artículo 64      CORRECCIÓN DEL TRABAJO DEFECTUOSO**
- Artículo 65      RECEPCIÓN PROVISORIA DE OBRA**
- Artículo 66      RECEPCIÓN DEFINITIVA DE OBRA**

### **CAPÍTULO X - DE LOS SEGUROS**

- Artículo 67      SEGUROS**
- Artículo 68      DE LAS COMPAÑÍAS ASEGURADORAS**

### **CAPÍTULO XI - RÉGIMEN DE PENALIDADES**

- Artículo 69      PENALIDADES**



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

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

**Artículo 70 CAUSALES DE EXTINCIÓN**

**Artículo 71 RESTITUCIÓN DEL ESPACIO E INSTALACIONES**

### **CAPÍTULO XIII - DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 72 JURISDICCIÓN**

**Artículo 73 VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN**

**Artículo 74 HABILITACIÓN Y REGISTRO DE PLANOS**

**Artículo 75 LEY DE IMPACTO AMBIENTAL**

**Artículo 76 LEY DE CONTROL DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA**

**Artículo 77 LEY DE GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS**

**Artículo 78 CLÁUSULA ANTICORRUPCIÓN**

### **ANEXOS:**

**A- INDIVIDUALIZACIÓN DEL ESPACIO**

**B- SERVICIOS/DESTINO**

**C- SEGUROS**

**D- PAUTAS PARA LA ELABORACIÓN DEL FLUJO DE FONDOS**

**E- DECLARACIÓN JURADA IMPEDIMENTOS PARA SER OFERENTES**

**F- CERTIFICADO DE VISITA AL ESPACIO**



# Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

## CAPÍTULO I

### DISPOSICIONES PRELIMINARES

#### Artículo 1 - ALCANCE

El presente Pliego Único de Bases y Condiciones regula el procedimiento de Licitación Pública bajo el Régimen de Concesión de Obra Pública del Espacio identificado en el **Anexo A (IF-2026-06964493-GCABA-DGCOYP)** del presente, de conformidad con los usos detallados en el **Anexo B (IF-2026-06965106-GCABA-DGCOYP)**, debiendo ajustarse el Concesionario a los lineamientos en materia de seguros establecidos en el **Anexo C (IF-2026-06965032-GCABA-DGCOYP)**, Flujo de Fondos - **Anexo D (IF-2026-06964955-GCABA-DGCOYP)**, Declaración Jurada de Impedimentos para ser Oferente **Anexo E (IF-2026-06964730-GCABA-DGCOYP)** y Certificado de Visita al Espacio **Anexo F (IF-2026-06964639-GCABA-DGCOYP)**, 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 identificados en el Anexo A del presente, los que forman parte integrante del Sector N° 5, delimitado en el Anexo I de la Ley N° 5.961 y por lo dispuesto en el Código Urbanístico y de Edificación (CUR) Ley N° 6.099. (textos consolidados por Ley N° 6.764).

Las obras de adecuación edilicia, provisión de instalaciones, equipamiento y mantenimiento del mencionado espacio, se encontrarán 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 concesionados un destino distinto que el propuesto en la Oferta, de conformidad con lo expresamente fijado en el Anexo B, salvo autorización expresa, previa y por escrito de la Dirección General, quedando prohibido al Concesionario realizar actividades ajenas a las establecidas en el presente Pliego Único de Bases y Condiciones y su Anexo B, bajo apercibimiento de la aplicación del régimen de Extinción de la Concesión 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 Obra:** Es el acta de constatación mediante la cual la Supervisión de Obra, autoriza el inicio de las obras y tareas relativas, conforme lo estipulado en el artículo 61 del



## Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

presente Pliego, una vez obtenidos los permisos correspondientes.

- b) **Acta de Inicio de Uso y Explotación del Espacio:** Acto a partir del cual el Concesionario puede comenzar a efectuar la explotación comercial del espacio concesionado, siempre que haya obtenido las habilitaciones y/o permisos necesarios a tales fines y se encuentre en cumplimiento con la normativa aplicable. A partir de esta comienza el cómputo del plazo de concesión estipulado en el artículo 9° del presente PUBC.
- c) **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.
- d) **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.
- e) **Canon Base:** El canon base será el establecido por la tasación del Banco Ciudad de Buenos Aires y fijado en el acto administrativo de llamado a Licitación Pública y tenido en cuenta para la confección de la documentación que integra el sobre N° 1.
- f) **Circular con consulta:** Es el documento por el cual el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires responde a los pedidos de aclaración formulados por los interesados, en forma previa a la presentación de las ofertas.
- g) **Circular sin consulta:** Es el documento por el cual el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires comunica a los oferentes las aclaraciones y/o modificaciones de oficio que pueda formular respecto a los pliegos.
- h) **Concesionario:** Es el oferente a quien se le ha adjudicado la concesión y ha suscripto el contrato de concesión de obra pública, 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, en el Pliego de Especificaciones Técnicas, y en todos los documentos técnicos y legales que los integran.
- k) **Dirección General o DGCOYP:** Dirección General Concesiones y Permisos, o el organismo que en el futuro la reemplace.
- l) **Entrega del Espacio:** Acto por el cual se entrega al concesionario la tenencia del espacio del dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, identificado en el Anexo A del presente



## Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Pliego Único de Bases y Condiciones objeto de la licitación. Dicho acto se formaliza mediante la suscripción del contrato o el documento que se determine posteriormente.

- m) **Espacio:** Superficies objeto de la licitación, individualizadas en el Anexo A del presente Pliego Único de Bases y Condiciones, parte integrante del Sector 5 delimitado por el Anexo I de la Ley N° 5.961(texto consolidado por Ley N° 6.764) del dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- n) **Fiscalización de la Explotación:** Control Físico y jurídico que se realiza sobre la concesión, a cargo de la DGCOPY u organismo que en el futuro la reemplace.
- o) **Garantías 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 25 del presente Pliego.
- p) **GCABA:** El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- q) **Oferente:** Persona jurídica, Persona humana, Unión Transitoria o Consorcio de Cooperación, que presenta una oferta en esta Licitación Pública.
- r) **Oferta:** Propuesta presentada por un Oferente a los fines de participar de la presente Licitación Pública.
- s) **PET:** Pliego de Especificaciones Técnicas, sus respectivos Anexos y Circulares con y sin consulta que rige para la presente Licitación Pública.
- t) **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° 6.764) y Resolución N° 41/LCABA/98.
- u) **Pliegos:** Conformado por el presente Pliego Único de Bases y Condiciones, y el Pliego de Especificaciones Técnicas, con sus respectivos Anexos, 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.
- v) **Proyecto Ejecutivo:** Documentación general y de detalle necesaria para el entendimiento del proyecto y el proceso de ejecución de la construcción, 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 51 del presente Pliego Único de Bases y Condiciones.
- w) **Propuesta edilicia y funcional:** Documentación licitatoria presentada por el oferente de



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

conformidad con lo dispuesto en el presente Pliego Único de Bases y Condiciones, el Pliego de Especificaciones Técnicas y sus Anexos, que incluye, entre otros elementos, las características generales de la propuesta arquitectónica y su cronograma de ejecución.

- x) PUBC:** Pliego Único de Bases y Condiciones, sus Anexos y Circulares con y sin consulta, que rige para la presente Licitación Pública.
- y) Representante Técnico:** Profesional universitario con incumbencia acorde a las características de las obras, que representa al concesionario en los aspectos técnicos.
- z) SSGDU:** Subsecretaría de Gestión y Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o el organismo que la reemplace en el futuro.
- aa) 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 Agencia de Recaudación y Control Aduanero (en adelante, "ARCA").
- bb) Supervisión de Obra:** Agente/s 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. Deberá controlar que las obras objeto de la concesión se ejecuten de conformidad con la normativa vigente, la documentación licitatoria, los planos y documentación técnica aprobados por los organismos competentes del GCABA, hasta la Recepción Definitiva de la Obra y según lo estipulado en el presente Pliego Único de Bases y Condiciones. Las competencias específicas se encuentran estipuladas en el artículo 6 del Pliego de Especificaciones Técnicas.
- cc) Visita del Espacio:** Será la observación presencial obligatoria del Espacio objeto de la presente Licitación Pública, que los interesados deberán realizar en la fecha establecida por el GCABA, con el objeto de conocer las características que lo definen, conforme el artículo 24 del PUBC.

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

La documentación de la Licitación está constituida por el PUBC y sus Anexos, el PET 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:



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

- 1) La Ley N° 5.961 (texto consolidado por Ley N° 6.764) y sus Anexos.
- 2) La Ley N° 6.246 (texto consolidado por Ley N° 6.764) y su Decreto Reglamentario N° 60/GCABA/21, modificado por el Decreto N° 438/GCABA/25.
- 3) El presente PUBC, sus Anexos y circulares aclaratorias.
- 4) El PET y sus circulares aclaratorias.
- 5) Planos, Planillas, Planos de Detalle.
- 6) La Oferta.
- 7) El Contrato.
- 8) Principios Generales del Derecho Público.

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

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

Las impugnaciones a los Pliegos, 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 uno por ciento (1%) 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 o una transferencia en la cuenta N° 200.581/2 "Garantía por impugnaciones", CBU:02900000100000020058128, CTA. CORRIENTE PESOS, Sucursal 111 CENTRO, CUIT: 34-99903208-9, o la que en un futuro la reemplace, abierta en el Banco de la 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.



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

Los interesados podrán formular por escrito consultas sobre el contenido de los Pliegos hasta cinco (5) días antes 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, dirigidas a la Dirección General Concesiones y Permisos y suscripta por quien corresponda con firma ológrafa.

Hasta tres (3) días antes de la fecha fijada de apertura de ofertas, la Dirección General podrá emitir circulares y/o aclarar cualquier duda o interpretación.

Las circulares aclaratorias y modificatorias con o sin consulta serán publicadas en el sitio web <https://buenosaires.gob.ar/haciendayfinanzas/administracion-de-bienes-inmuebles/llamados-licitacion>, y en el Boletín Oficial de Buenos Aires. En el caso de las circulares que sean con consulta, serán además, notificadas personalmente a los interesados. En ningún caso podrán los interesados excusarse de su aplicación y vigencia. En consecuencia, no podrán alegar ninguna causa basada en el desconocimiento del contenido de dichas circulares.

No se aceptarán consultas efectuadas telefónicamente, 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://buenosaires.gob.ar/haciendayfinanzas/administracion-de-bienes-inmuebles/llamados-licitacion>, por el termino de quince (15) días con no menos de quince (15) días de anticipación a la fecha fijada para la realización del Acto de Apertura y en un diario local de amplia difusión, por el término de (2) días con no menos de quince (15) días de anticipación a la fecha fijada para realización del Acto de Apertura.

### **Artículo 9 - PLAZO DE LA CONCESIÓN - OBJETO DE LA LICITACIÓN**

Se fija el plazo de la concesión en diez (10) años, los cuales se computarán a partir de la suscripción del Acta de Inicio de Uso y Explotación del Espacio identificados en el Anexo A, de conformidad con el Artículo 6° de la Ley N° 5.961 y/o una vez vencido el plazo de obra estipulado en el capítulo IX, artículo 61, lo que ocurra primero.

Vencido el término del Contrato 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 treinta (30) días corridos, bajo apercibimiento, en caso de incumplimiento, de proceder a su desocupación administrativa, la



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

cual el GCABA procederá a hacer efectiva, y de aplicar la multa prevista en el artículo 69 del presente PUBC.

Al momento de la restitución 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 71 del presente PUBC. Asimismo, el GCABA podrá iniciar las acciones judiciales correspondientes.

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

El Espacio 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 establecida en el Artículo 24 del presente, declara conocerlo 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.

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 11 - EXPLOTACIÓN Y CONTROL**

La explotación del Espacio del dominio de la Ciudad objeto de la presente licitación comprende su uso y explotación comercial, 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, que estará facultada para instrumentar los procedimientos que estime adecuados para el logro de dicha finalidad, 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.



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

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 derivados 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 13 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 O COMODATO**

Queda expresamente establecido que no serán consideradas como cesión total o parcial del Contrato de Concesión en los términos del artículo 12 del presente PUBC, las sublocaciones o comodatos 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 o comodato, 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 o comodato 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 o comodatario la obtención de las habilitaciones que correspondan y de la contratación de los seguros que resulten adecuados, comprometiéndose el mismo a presentar ante la Dirección General las constancias que



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

acrediten tales circunstancias;

- Deberá constar que el sublocatario o comodatario, a título de declaración jurada, conoce que el Espacio objeto del Contrato particular reviste 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 o comodatario 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 o comodatario 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 o comodatario 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 o comodato, 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
- En el caso de rescindirse el contrato de sublocación o comodato referido en el artículo 22, 1.a), el concesionario deberá informar inmediatamente al GCABA, a los fines de la toma de conocimiento, y será responsable de presentar una propuesta para un nuevo sublocatario o comodatario dentro de los (5) días de ocurrido el hecho. El GCABA deberá analizar el cumplimiento de los requisitos exigidos en el presente PUBC, PET y en el Contrato de Concesión y de corresponder autorizar la nueva suscripción.
- 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



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

Buenos Aires y un correo electrónico, al momento de la presentación de la Oferta y un domicilio electrónico donde se tendrán por fehacientes las notificaciones efectuadas.

Una vez suscripto el contrato, las notificaciones por parte del GOBIERNO derivadas de las obligaciones emergentes del mismo, se realizarán a través de la plataforma de Trámites a Distancia (TAD), debiendo el CONCESIONARIO tramitar el alta en la plataforma mencionada, dentro de los cinco (5) días de suscripto el presente.

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° 6.764) 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, uso y explotación comercial, se efectúa mediante el procedimiento de Licitación Pública, de etapa múltiple, del Espacio del dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, identificados en el Anexo A, bajo el régimen de la Ley N° 6.246 y Decreto Reglamentario N° 60/GCABA/21, y conforme los artículos 3° y 6° de la Ley N° 5.961 (textos consolidados por Ley N° 6.764).

##### **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;



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

- b) Uniones Transitoria (UT) o Consorcios de Cooperación (Consortios), 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/Consortio Oferente.
- b) Las personas jurídicas que presenten ofertas en forma individual y al mismo tiempo actúen como apoderados de una persona jurídica/UT/Consortio Oferente.
- c) La UT o Consortio en las que todas o alguna de las personas jurídicas integrantes estén incluidas en la composición de otra UT o Consortio oferente.
- 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:

-La participación porcentual de cada integrante en la conformación.

-La aceptación de la responsabilidad solidaria, conjunta e ilimitada y la renuncia al beneficio de excusión y división;

-El objeto de la Unión Transitoria, el cual deberá coincidir con el destino de la Licitación Pública;

-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



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

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 Consorcio, 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 Consorcio deberán indefectiblemente unificar su representación.

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

No serán aceptados como Oferentes aquellas personas humanas o jurídicas que 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 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 inhabilitados.
- 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.



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

### **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:

- 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;
- 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;
- Transformación, fusión, escisión, disolución o liquidación total o parcial de la persona jurídica o forma asociativa;
- 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 presente Concesión, se efectúa mediante el procedimiento de Licitación Pública de etapa múltiple del Espacio del dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, identificados 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 (textos consolidados por Ley N° 6.764).

### **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, 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).

**Llevará, como única leyenda, la siguiente: “Licitación Pública para la Concesión de Obra**



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

**Pública para el diseño, construcción, mantenimiento, uso y explotación del Espacio identificado en el Anexo A del PUBC, ubicados en el Sector N° 5 “Costa Salguero” - Espacio 6, conforme plano obrante como Anexo I de la Ley N° 5.961, correspondiente al Distrito U14 “Distrito Joven - Costanera Norte” con Nomenclatura Catastral; Circunscripción 19, Sección 15, Manzana 184, por el término de diez (10) años”.**

Las Ofertas, que 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 2° de esta Ciudad, la que otorgará constancia de la recepción de las mismas, indicando la fecha y la hora de su presentación.

Los sobres presentados pasado el plazo y hora indicada para su recepción, cualquiera sea la causa de la demora, serán rechazados.

La información y documentación contenida en la Oferta deberá además estar presentada en soporte electrónico, dentro de la 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 el Representante Legal o apoderado con facultades suficientes al efecto, en formato PDF en un único archivo (escaneo), **encontrándose exceptuado 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, que refiera al número de folio en que se presenta el respectivo documento 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



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

miembro integrante de una UT o Consorcio, 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, al momento de la apertura de ofertas, 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 y/o comodato 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 sub-locataria y/o comodataria.

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/Consorcio 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.



## Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

- c) Estados Contables correspondientes a los tres (3) 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 conforme lo indicado en el inciso anterior. Dicho estado patrimonial deberá reflejar el detalle de las deudas previsionales, tributarias, y entidades financieras, con especificación de plazos y garantías constituidas.

Cuando la fecha de cierre del último ejercicio o la fecha límite de la presentación del último balance fuere igual o mayor a SEIS (6) meses anteriores a la fecha de apertura, deberán presentarse estados financieros correspondientes a dicho período, el cual deberá estar suscripto por auditor independiente con dictamen favorable acerca de la razonabilidad de dichos estados y certificado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.

- d) 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.

2. En el caso de **UT o Consorcio**, los mismos deberán haber sido constituidos en cumplimiento a los recaudos exigidos por el Código Civil y Comercial de la Nación, y acompañar:

- a) Copia certificada por Escribano Público del contrato constitutivo, el que deberá contener en su original todas las firmas certificadas por Escribano Público;
- b) Inscripción en el Registro Público correspondiente, se requerirá únicamente en caso de resultar la UT/Consorcio Adjudicatario.
- c) 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/Consorcio.
- d) 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/Consorcio, para el cumplimiento de las obligaciones emergentes del



## Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

correspondiente Contrato de concesión.

3. En el caso de **personas humanas**, sea que se presenten en forma individual o bien como integrante de una UT o Consorcio, deberán acompañar:
  - a) Copia del Documento Nacional de Identidad;
  - b) Una manifestación de Bienes y Deudas –en caso de no poseer deudas, dejar constancia de ello–, con fecha de corte no anterior a sesenta (60) 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) Certificación contable de bienes y deudas al 31/12 de los últimos tres (3) años y certificación contable de ingresos de los últimos tres (3) años, todo ello con firma certificada por Contador Público y legalizada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente;
  - d) Declaraciones Juradas y tickets de presentación respecto de los últimos tres (3) años, de Bienes Personales (con sus respectivos papeles de trabajo) y Ganancias;
  - e) Declaraciones Juradas y boletas de pago del Impuesto al Valor Agregado, Impuesto sobre los Ingresos Brutos, Monotributo del último año aniversario antes de la presentación de Oferta.

En todos los casos deberán además presentar:

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 Oferente (Anexo E del PUBC).
5. Certificado de visita al Espacio objeto de la presente licitación (Anexo F) emitido y suscripto por la Dirección General y entregado al momento de realizarse la visita en cuestión.
6. Constancias de Inscripción vigentes en ARCA, 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, Tributario y de Relaciones de Consumo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, renunciando a cualquier otra jurisdicción o competencia.
8. Certificado emitido por el Registro Nacional de Reincidencia del oferente en caso de persona humana; de todos los miembros titulares del órgano de administración que conformen la persona jurídica que se presente en forma individual o bien como miembro



## Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

9. Se deberá acompañar una certificación expedida por el Registro de Deudores Alimentarios Morosos del GCABA, del que resulte que el Oferente, en el caso de personas humanas, y/o de todos los miembros titulares del órgano de administración en el caso de tratarse de personas jurídicas, sea que se presenten en forma individual o bien como miembro integrante de una UT/Consortio, y respecto de quien detente la representación conforme Código Civil y Comercial de la Nación en caso de UT/Consortio, 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° 6.764).
10. Referencias Bancarias: Se indicará la nómina de las entidades bancarias con las que opera habitualmente. 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.

11. 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 ofertado de conformidad con en el Anexo B por el término mínimo de tres (3) años o contrato de sub-locación, comodato, asesoramiento técnico o transferencia de *know-how* con empresas reconocidas en el medio cuyo objeto coincida con el destino ofertado, acreditando el sub-locatario, comodatario, asesor o transferente actividad en el rubro por el término de tres (3) años. Deberá describir los roles y funciones principales realizadas en el tipo de explotación por parte del Oferente, de sus accionistas o socios según corresponda, e integrantes en caso de UT/Consortio, sub-locatario, comodatario, asesor técnico o transferente de *know-how*. **Todos los antecedentes deberán ser**



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

### **demostrados con la documentación respaldatoria apropiada.**

Para el supuesto de presentar el Oferente un convenio de asesoramiento técnico o transferencia de *know-how* vigente o supeditado a la adjudicación de la Concesión y/o contrato de sublocación y/o comodato, éstos deberán contar con los siguientes requisitos:

- a. Individualización de las empresas firmantes.
- b. Antecedentes de la firma asesora, transferente, sub-locataria y/o comodataria.
- c. Especificar las obligaciones de las partes.
- d. Plazo del convenio.
- e. Detallar las características del asesoramiento, transferencia, sublocación y/o comodato.

En caso de desarrollar la explotación comercial mediante comodato y/o la sublocación del Espacio, se deberán acompañar antecedentes que hagan a la capacidad empresarial de la sub-locataria y/o comodataria bajo los mismos términos establecidos en el párrafo precedente, como así también el compromiso de suscripción de contrato de sublocación y/o comodato a celebrar entre las partes.

Déjese constancia que los antecedentes en la explotación que presenten los Oferentes, por sí mismos o a través de la/s empresa/s con que hubiera suscripto un contrato de sub-locación, comodato, asesoramiento técnico y/o de transferencia de *know-how*, por un plazo mayor a los tres (3) años mínimos Ut Supra requeridos, serán ponderados conforme lo establecido en el artículo 37 Inc. B.3 del presente Pliego.

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

12. 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:



## Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

- En caso de ser una persona humana: a) manifestación de bienes y deudas con fecha de corte no anterior a sesenta (60) 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; b) certificación de Ingresos por los últimos doce (12) meses certificada por Contador Público y legalizada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente; c) declaración Jurada de Impuesto a las Ganancias y a los Bienes Personales, acompañadas de los correspondientes papeles de trabajo donde figure la tenencia de dinero en efectivo, bonos, acciones y títulos.
- En caso de ser una persona jurídica: Balance del último ejercicio inmediato anterior, certificado por Contador Público y debidamente legalizado ante el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción 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 Código Civil y Comercial de la Nación.

13. 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 (en caso de corresponder), 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.

14. La Garantía de Mantenimiento de Oferta, constituida según las formas establecidas en el



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

artículo 25 del presente PUBC.

15. El Oferente deberá presentar la propuesta edilicia y funcional con la documentación requerida en el Artículo 2 del PET. 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° 6.764) y el Anexo B del presente PUBC.

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 propuestas, 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 de las instalaciones, 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, respetando el plazo máximo del artículo 61 y conforme los requisitos establecidos en el presente PUBC y PET.

16. El detalle de equipos, elementos y recursos materiales y humanos a emplear, conforme la propuesta del Plan de Obra y conforme al PET.
17. En relación con la empresa 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/los grupos de trabajo para analizar, proyectar y ejecutar las tareas objeto de la presente;
  - b. Declaración Jurada respecto del saldo de Capacidad de Contratación Anual Vigente al momento de su presentación;
  - c. Currículum Vitae y planilla de antecedentes de los integrantes del Equipo de Projectistas 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;
  - d. Propuesta 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;



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

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.

18. Sobre N° 2 (**CERRADO**) con la Oferta Económica. Será descalificada toda oferta que en el Sobre N° 1 (externo) incluya documentación correspondiente al Sobre N° 2 (interno).

La documentación que deba contener el Sobre N° 1 (externo) es requisito para la admisibilidad de la Oferta. Lo estipulado en los incisos 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8 y 9 del presente artículo 22, 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/Consorcio.

Con excepción de las declaraciones juradas, toda documentación de carácter administrativo o legal, emitida 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. Sobre N° 2 (interno) Oferta Económica,** deberá contener la siguiente documentación:

El oferente deberá indicar dentro del Sobre N° 2 (el cual deberá encontrarse cerrado y contenido dentro del Sobre N° 1 -exterior-) el canon ofrecido, siguiendo las especificaciones establecidas en el artículo 38 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.



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

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 33 del presente PUBC, a excepción de la documentación que pueda ser subsanable.

### **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 al vencimiento del mencionado plazo 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 OBLIGATORIA 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.

Los Oferentes deberán visitar en forma obligatoria las instalaciones del Espacio por el cual presentarán su Oferta, a fin de tomar pleno conocimiento del estado y condiciones en que se encuentra el espacio donde deberá realizar las obras correspondientes 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 a 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.

Las visitas deberán efectuarse hasta los cinco (5) días anteriores al fijado para el acto de apertura de Ofertas conforme lo indique el Acto Administrativo que apruebe los Pliegos y disponga el llamado. A efectos de establecer el horario de visita, deberán ponerse en contacto con la



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

Dirección General Concesiones y Permisos, al correo electrónico [concesiones@buenosaires.gob.ar](mailto:concesiones@buenosaires.gob.ar), quien previamente coordinara fecha y horario con la Dirección General Áreas de Conservación y Restauración Ambiental.

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.

Es requisito de admisibilidad de la oferta haber asistido indefectiblemente a la visita obligatoria al Espacio.

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.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LAS GARANTÍAS**

##### **Artículo 25 - 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 uno por ciento (1%) del monto resultante de multiplicar el canon base mensual fijado en el acto administrativo de llamado a licitación, por el plazo total de la concesión (120 meses).

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 del GCABA.

Advertido un error no sustancial en el monto de la garantía, la misma será objeto de subsanación, para lo cual la Comisión Evaluadora deberá intimar al oferente a cubrir la diferencia en un plazo de tres (3) días, bajo apercibimiento de perder la garantía de acuerdo a lo establecido en el Artículo 74 Inc. b) del Decreto N° 60/GCABA/21.

El Adjudicatario deberá constituir un seguro de caución en una compañía de primera línea a favor del GCABA, en el plazo de cinco (5) días hábiles contados desde la notificación de la



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

adjudicación, 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 (120 meses), debiendo ser acreditada ante la Dirección General y/u organismo que en el futuro la reemplace.

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 importará 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 APERTURA Y EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS**

##### **Artículo 26 - 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 concurran.

- La apertura se realizará ante escribano público. Se verificará que estén reunidas las ofertas recibidas a tiempo.
- 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.
- Se verificará si cada uno de ellos contiene la Garantía de Mantenimiento de Oferta.
- Los Sobres N° 2 (internos) quedarán en custodia de la Dirección General, hasta el día que se fije para su respectiva apertura.

##### **Artículo 27 - 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



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

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 (exteriores) 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. Importe de cada garantía, número de póliza y emisor de la misma.
- e. La existencia de cada Sobre N° 2 cerrado.
- 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 (interiores) 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 28 - VISTA DE LAS OFERTAS**

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

Asimismo, se deja constancia que los interesados deberán enviar en forma previa un correo electrónico a [concesiones@buenosaires.gob.ar](mailto:concesiones@buenosaires.gob.ar), para coordinar la vista de las actuaciones la cual será notificada al correo electrónico constituido.



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

### **Artículo 29 - 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 30 - 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 31 - 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.

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 32 - AMPLIACIÓN DE LA INFORMACIÓN**

La Comisión de Evaluación de Ofertas podrá solicitar documentación ampliatoria a los Oferentes, la que deberá ser presentada en el plazo indicado en el Acta correspondiente.

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 implicarán 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.



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

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 desestimará la propuesta y dispondrá la pérdida automática de la Garantía de Mantenimiento de la Oferta.

### **Artículo 33 - 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 34 del presente PUBC. La Comisión de Evaluación de Ofertas no dará comienzo a la evaluación del proyecto del Oferente hasta tanto no se haya dado cumplimiento a este recaudo.

### **Artículo 34 - 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.
- 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 25 del presente PUBC.
- c) Que se presente la Oferta sin firma, aclaración de firma, 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 (interno).
- 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.



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

- 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 37.A del presente Pliego o que no cumpla con la capacidad financiera conforme lo establecido en el artículo 37. B1.
- i) Que no haya realizado la visita del Espacio prevista en el artículo 24 del presente PUBC.
- j) Que se incorpore documentación referida a la Oferta Económica en la presentación correspondiente al Sobre N° 1 (externo).

### **CAPÍTULO V**

#### **METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS**

##### **Artículo 35 - EVALUACIÓN DE OFERTAS. SOBRE N° 1 (exterior)**

A efectos de la evaluación de los Sobres N° 1 (externos) de las ofertas se tendrán en consideración los aspectos indicados en el artículo 37 del presente PUBC, aplicándose los criterios de evaluación allí fijados.

##### **Artículo 36 - 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 a licitación, con más el flujo de fondos presentado conforme Anexo D.

##### **Artículo 37 - CRITERIO DE EVALUACIÓN**

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° 6.764), 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 y cinco (75) puntos en su evaluación y que cumpla con los mínimos y máximos, de cada criterio de ponderación establecidos en el punto A) y la capacidad financiera del punto B).1.

##### **CRITERIO DE EVALUACIÓN PUNTAJE MÁXIMO**

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| <b>A. Anteproyecto General</b> | <b>Hasta 65 puntos</b> |
|--------------------------------|------------------------|



## Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

|                                                                                              |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>A.1. Integración urbana y de tejido</b>                                                   | <b>Hasta 25 puntos</b> |
| A.1.1. Conexión con el entorno                                                               | Hasta 12 puntos        |
| A.1.2. Programa de Usos proyectados                                                          | Hasta 8 puntos         |
| A.1.3. Horarios de Uso                                                                       | Hasta 5 puntos         |
| <b>A.2. Arquitectura y Diseño</b>                                                            | <b>Hasta 30 puntos</b> |
| A.2.1. Transparencia de cerramientos, fachada activa                                         | Hasta 13 puntos        |
| A.2.2. Superficie cubierta, superficie de Ocupación                                          | Hasta 10 puntos        |
| A.2.3. Superficie descubierta parqueada                                                      | Hasta 7 puntos         |
| <b>A.3. Sustentabilidad</b>                                                                  | <b>Hasta 10 puntos</b> |
| A.3.1. Calidad de los materiales                                                             | Hasta 2 puntos         |
| A.3.2. Consumo de Agua                                                                       | Hasta 2 puntos         |
| A.3.3. Reutilización de existencias.                                                         | Hasta 2 puntos         |
| A.3.4. Gestión de residuos                                                                   | Hasta 2 puntos         |
| A.3.5. Eficiencia energética.                                                                | Hasta 2 puntos         |
| <b>B. Capacidad Financiera, Liquidez, Solvencia Patrimonial y Antecedentes Empresariales</b> | <b>Hasta 35 puntos</b> |
| B.1. Capacidad Financiera y Liquidez                                                         | Hasta 15 puntos        |
| B.2. Solvencia Patrimonial                                                                   | Hasta 10 puntos        |
| B.3. Antecedentes Empresariales de Explotación y Construcción                                | Hasta 10 puntos        |

### **A. ANTEPROYECTO GENERAL** (Puntaje Máximo 65 Puntos)

Criterios de ponderación, cuyos mínimos y máximos establecidos son de carácter excluyente; el incumplimiento de los mismos determinara el rechazo de la oferta.



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

### **A.1- Integración urbana y de tejido (Puntaje máximo 25 puntos).**

#### **A.1.1 Conexión con el entorno (Puntaje máximo 12 puntos).**

- Propósito: Que la intervención manifieste estrecha relación funcional con la totalidad de los espacios operativos del sector 5, el parque público del mismo sector y su conexión con el sector 4 de Distrito Joven, la conexión con la Av. Costanera Rafael Obligado y el vínculo con el paseo Ribereño. Reconocer el entorno destinado al esparcimiento y potenciarlo en relación a la intervención.
- Parámetros: se evaluará que la Propuesta presentada por el oferente contemple otros usos complementarios que sirvan no solo al uso principal sino también al parque costero lindero al área de concesión.

#### **1.1.2 Programa de Usos Proyectados (Puntaje máximo 8 puntos)**

- Propósito: Potenciar la capacidad de las construcciones existentes con usos que fomenten la interrelación con el entorno.
- Parámetros: Se evaluará la posibilidad e incrementar el interés del público para transitar hacia el espacio a concesionar y su entorno.

#### **1.1.3 Horarios de Uso (Puntaje máximo 5 puntos).**

- Propósito: Fomentar la eventual circulación de público permanente y circunstancial.
- Parámetros: Se evaluará que los usos propuestos se desarrollen durante la mayor cantidad de horas posibles para fomentar la participación y seguridad

### **A.2 Arquitectura y Diseño (Puntaje máximo 30 puntos).**

#### **A.2.1 Transparencia de cerramientos en planta baja (Puntaje máximo 15)**

- Propósito: se ponderará favorablemente la incorporación de fachadas activas en planta baja, que articulen la relación interior y exterior del edificio mediante vanos con visibilidad al interior y/o transparencia y/o la presencia de usos complementarios en la línea de fachada.



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

- Parámetros: Deberán cumplir los lineamientos expresados con un porcentaje mínimo de transparencia 30%, en las fachadas principales de planta baja.

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| Menos de 29,99% de la fachada:   | Rechazo.   |
| Del 30% al 49,99% de la fachada: | 08 puntos. |
| Más del 50% de fachada:          | 15 puntos. |

### **A.2.2 Superficie cubierta. (Puntaje máximo 10 puntos).**

- Propósito: Se ponderará de manera favorable que la ocupación del suelo cubierta, no supere los máximos establecidos para cada uno de los espacios en el Anexo A.
- Parámetros: Cumpliendo estrictamente los requerimientos de pisada establecidos, la superficie total podrá desarrollarse en varios niveles siempre y cuando se cumplan los requerimientos establecidos en el Anexo I de la Ley N° 5.961 y por lo dispuesto en el Código Urbanístico y de Edificación (CUR) Ley N° 6.099. (textos consolidados por Ley N° 6.764) y respetando el plano límite de 12 m.

|                                                 |            |
|-------------------------------------------------|------------|
| Supera la superficie de pisada:                 | Rechazo.   |
| Superficie de pisada igual a la establecida:    | 07 puntos. |
| Superficie de ocupación menor a la establecida: | 10 puntos. |

### **A.2.3. Superficie descubierta parqueizada. (Puntaje máximo 5 puntos)**

- Propósito: La superficie descubierta, perimetral al área construida no forma parte de la presente concesión, pero deberá ser mantenida y conservada por el concesionario, quien podrá incrementar el área parqueizada y accesible, como expansión de los espacios cubiertos, y/o como cubiertas verdes sobre las construcciones propuestas.
- Ponderación;

|                                                 |            |
|-------------------------------------------------|------------|
| Sin mejoras y propuestas esenciales             | Rechazo.   |
| Mantenimiento y conservación del área existente | 03 puntos. |
| Con incremento del área parqueizada.            | 05 puntos. |

### **A.3. Sustentabilidad (Puntaje máximo 10 puntos)**



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

### **A.3.1 Calidad de los materiales (Puntaje máximo 2 puntos)**

- Propósito: La implementación de buenas prácticas en la construcción, reducción de erosión del suelo, reducción de ruido.
- Parámetros: El diseño de la obra deberá contemplar la utilización de los materiales de la mejor calidad existente en plaza garantizando su mayor durabilidad, fácil reposición, seguridad, y bajo costo de mantenimiento.

### **A.3.2 Consumo de agua (Puntaje máximo 2 puntos)**

- Propósito: Incrementar la eficiencia de agua para lograr la reducción de vertido de agua a pluviales, reducción del uso de agua, reutilización del agua de lluvia y aguas grises, aumento de superficies absorbentes.
- Parámetros: El proyecto deberá contemplar el aprovechamiento de fuentes alternativas de agua in-situ (ej., agua de lluvia, agua condensada del aire acondicionado, aguas grises) para aplicaciones no potables tales como extinción de incendios y descarga de inodoros y mingitorios.

### **A.3.3. Reutilización de existencias (Puntaje máximo 2 puntos)**

- Propósito: Se considera la reutilización de las construcciones preexistentes como parámetro de sustentabilidad.
- Parámetros: Porcentaje mínimo 50% de la superficie existente a reutilizar:

Menos de 50% de la superficie existente a reutilizar: Rechazo.

Del 50% al 60% de la superficie existente a reutilizar: 01 punto

Más del 61% de la superficie existente a reutilizar: 02 puntos.

### **A.3.4. Gestión de Residuos (Puntaje máximo 2 puntos)**

- Propósito: 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



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

componente de origen reciclado, uso de materiales sustentables y de origen certificado, materiales de baja emisión de compuestos orgánicos volátiles.

- Parámetros: Se deberá incluir dentro del área de la Concesión un plan de gestión de residuos que contemple al menos la separación de residuos sólidos secos y residuos sólidos húmedos, de acuerdo con los objetivos propuestos por la Ley N° 1854 (texto consolidado por Ley N° 6.764).

### **A.3.5. Eficiencia energética (Puntaje máximo 2 puntos)**

- Propósito: reducir el consumo de energía en las áreas concesionadas.
- Parámetros: Deberán proponerse acciones que promuevan la eficiencia energética (por ejemplo, luminarias LED, tecnología inverter, climatización artificial de locales, entre otros).

## **B) CAPACIDAD FINANCIERA, LIQUIDEZ, SOLVENCIA PATRIMONIAL Y ANTECEDENTES EMPRESARIALES (Puntaje Máximo 35 Puntos).**

### **B.1 CAPACIDAD FINANCIERA Y LIQUIDEZ. (Puntaje Máximo 15 Puntos)**

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, el Oferente deberá acompañar una Carta Compromiso por parte de la entidad financiera o bancaria de primera línea que contenga el compromiso firme de otorgar el financiamiento necesario para realizar la inversión, consignando el importe por hasta el cuál otorgará dicho financiamiento. 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.

- a) La evaluación se efectuará de la siguiente forma:



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

- 100% de capacidad financiera para afrontar el pago del monto total de inversión ofertado: Cumple.
- menos del 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.

- b) 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 14 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.



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

### **B.2 SOLVENCIA PATRIMONIAL (puntaje máximo 10 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

Activo Corriente (1)

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:

Activo corriente - Bienes de cambio Pasivo Corriente

Significado del Resultado: A mayor valor, mayor solvencia.

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

Fórmula del Cálculo:

Pasivo Total

-----

Total, del patrimonio

Significado del Resultado: A mayor valor, menor solvencia.

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 tres (3) años.

En caso de UT/Consortio, se evaluará a cada uno de sus miembros integrantes en los términos indicados en el párrafo anterior, y conforme el porcentaje de participación de los mismos en la UT/Consortio, los que serán ponderados en función de ese porcentaje de participación. Sobre el resultado de la ponderación referida se definirá el puntaje obtenido.

#### **Liquidez Corriente (Puntaje Máximo 4 puntos)**



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

- Índices superiores a 1,75: 4 puntos.
- Índices desde 1,50 hasta 1,74: 3 puntos.
- Índices desde 0,99 hasta 1,49: 2 puntos.
- Índices hasta 0,98: 0 puntos.

### **Acidez (Puntaje Máximo 3 puntos)**

- Índices superiores a 1,50: 3 puntos.
- Índices desde 1 hasta 1,49: 2 puntos.
- Índices desde 0,50 hasta 0,99: 1 punto.
- Índices hasta 0,49: 0 puntos.

### **Endeudamiento (Puntaje Máximo 3 puntos)**

- Índices hasta 0,49: 3 puntos.
- Índices desde 0,50 hasta 0,74: 2 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 de comodato, sublocación, asistencia técnica y/o transferencia de *know-how* correspondientes a tales fines. Se tomará en consideración la experiencia y antigüedad en el rubro de explotación / administración de bienes inmuebles, públicos y/o privados, cuyo objeto coincida con lo que es objeto de Licitación.

- Menos de 2 años de antigüedad: 0 puntos
- Igual o mayor a 2 años y menor o igual a 3 años de antigüedad: 3 puntos.



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

- Mayor a 3 años y menor o igual a 5 años de antigüedad: 5 puntos.

- Mayor a 5 años de antigüedad: 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 explotación de emprendimientos de envergadura menor a la relacionada a la presente Licitación Pública: Puntaje máximo 1 punto.

- Si se posee antecedentes en explotación de emprendimientos de envergadura similar o mayor a la relacionada a la presente Licitación Pública: Puntaje máximo 3 puntos.

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

La Comisión de Evaluación de Ofertas, podrá considerar 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.

### **Artículo 38 - 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 49 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.

Solamente serán abiertos y considerados los Sobres N° 2 (interiores) de los oferentes que de acuerdo con lo establecido en el artículo 39 del presente PUBC, hayan resultado preseleccionados en virtud de haber obtenido una calificación igual y/o superior de setenta y cinco (75) puntos del Sobre N° 1 (exterior), sin incurrir en alguno de los vicios excluyentes establecidos en el presente PUBC.

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.



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

La Oferta económica deberá ser presentada respetando lo establecido en el inciso B) “Sobre N° 2 (interno) Oferta Económica” del artículo 22 del PUBC.

### **CAPÍTULO VI**

#### **DE LA PRESELECCIÓN, PREADJUDICACIÓN, ADJUDICACIÓN Y CONTRATACIÓN**

##### **Artículo 39 - PRESELECCIÓN**

La Comisión de Evaluación de Ofertas deberá expedirse conforme los artículos 30 y 31 del presente.

De acuerdo a lo previsto en el artículo 32 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, la Comisión Evaluadora de Ofertas evaluará, de conformidad con los criterios del Artículo 37 del presente PUBC, 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, expidiéndose mediante un Acta de Preselección.

Aquellos Oferentes que hayan tenido una calificación de cómo mínimo setenta y cinco (75) puntos en los criterios establecidos en el artículo 37 del presente PUBC respecto de la documentación del Sobre N° 1 (exterior), y no hayan incurrido en vicios excluyentes, participarán de la apertura del Sobre N° 2 (interior).

El 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 <https://buenosaires.gob.ar/haciendayfinanzas/administracion-de-bienes-inmuebles/llamados-licitacion>, y publicada en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires por el término de un (1) día.

Una vez notificado el 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 los oferentes preseleccionados, previa intervención de la Procuración General 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 27 del PUBC,



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

y se labrará un Acta de todo lo actuado indicándose nombre de las oferentes, CUIT y los montos del canon ofrecido.

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 y se expedirá mediante Acta de Preadjudicación de conformidad con el Artículo 40 del presente PUBC.

### **Artículo 40 - PREADJUDICACIÓN**

La Comisión de Evaluación de Ofertas deberá expedirse mediante el Acta de Preadjudicación, en la que 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 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 el término de un (1) día.

### **Artículo 41 - IMPUGNACIONES**

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

Las impugnaciones deben ser presentadas ante la Dirección General sita en Martín García N° 346 Piso 2° de esta Ciudad, 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°



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

6.764).

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 uno por ciento (1%) del canon base fijado en el acto administrativo de llamado a licitación, multiplicado por la totalidad del período de la concesión (120 meses).

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

### **Artículo 42 - 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 dé derecho a reclamación alguna por parte de los Oferentes.

### **Artículo 43 - 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 7°, inciso d) de la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad de Buenos Aires y Ley N° 1.218 (textos consolidados por Ley N° 6.764).

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, difundiendo 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 7° inciso d) de la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad de Buenos Aires, y la Ley N° 1.218 (texto consolidado por Ley N° 6.764).

Los aludidos recursos administrativos, tramitarán 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.



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

### **Artículo 44 - DECISIÓN DE DEJAR SIN EFECTO LA LICITACIÓN**

El GCABA se reserva el derecho de dejar sin efecto la presente licitación en cualquier momento previo al perfeccionamiento del Contrato de Concesión, en todo o en parte, sin que ello genere a favor de los interesados/oferentes/adjudicatario, derecho a reclamo o a indemnización alguna.

### **Artículo 45 - FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**

La autoridad competente suscribirá el Contrato en relación con la presente Licitación Pública, dentro de los veinte (20) 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 efectos de la suscripción del Contrato de Concesión. 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, a su criterio:

- dejar sin efecto la adjudicación;
- adjudicar la misma al Oferente que siga a aquel en el orden de mérito.

### **Artículo 46 - DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO**

Los documentos integrantes del Contrato son:

- El PUBC, sus Anexos y las circulares emitidas.
- El PET, sus Anexos y las circulares emitidas.
- La Oferta.
- La Adjudicación

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 47 - 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 45 del presente PUBC.



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

La autoridad competente podrá optar por suscribir el Contrato y a posteriori el Acta de Entrega del Espacio. El plazo de entrega no podrá exceder los treinta (30) días desde la firma del Contrato de Concesión.

### **Artículo 48 - 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, en un plazo menor a los treinta (30) días contados desde la firma del Contrato de Concesión, el Concesionario podrá rescindir el Contrato de Concesión y obtener la devolución de la garantía aportada.

Esta situación no generará derecho a indemnización alguna a favor del Concesionario.

## **CAPÍTULO VII**

### **CANON**

#### **Artículo 49 - 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) Online: ingresando al Portal de Trámites del GCABA <https://sir.buenosaires.gob.ar/BUI/ObtenerBoleta>;
- b) Presencialmente en:
  - 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";
  - Terminales automáticas de pago del GCABA;
  - 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.



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

El canon comenzará a percibirse desde la suscripción del Acta de Inicio de Uso y Explotación del Espacio, de conformidad con el Artículo 6° de la Ley N° 5.961 y/o una vez vencido el plazo de obra estipulado en el capítulo IX, artículo 61, lo que ocurra primero.

En caso que el Concesionario efectúe una explotación parcial en virtud de la obtención de un Acta de finalización parcial, de algún espacio de la superficie concesionada, podrá presentar el mismo ante la Dirección General a los fines de requerir el pago parcial del canon (en forma proporcional a la explotación) quedando a criterio de ésta última, su aceptación. En tal caso, la Dirección General determinará el canon que deberá abonar el Concesionario, en función del porcentaje de explotación parcial. El mencionado mecanismo de pago parcial finalizará una vez verificada la explotación total por parte de la Dirección General o bien vencido el plazo de ejecución de trabajos detallado en el Artículo 61, lo que ocurra primero.

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 y punitivos previstos por el Código Fiscal vigente, según corresponda.

### **Artículo 50 - REDETERMINACIÓN DE CANON**

Se deja constancia que el monto de canon locativo mensual por el cual se haya adjudicado el Espacio, 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

40% - IPC bienes y servicios varios

20% - IPC

Se deja constancia que, a partir del quinto año contado desde la suscripción del Contrato de Concesión de Obra Pública, el concedente podrá efectuar una nueva tasación a fin de verificar el monto de canon locativo mensual que debe abonar el concesionario.



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

### **CAPÍTULO VIII**

#### **OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO**

##### **Artículo 51 - OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO**

Dentro de los treinta (30) días computados desde la entrega del Espacio, el Concesionario deberá iniciar ante SSGDU (Subsecretaría de Gestión y Desarrollo Urbano) todas las tramitaciones establecidas por las reglamentaciones vigentes a fin de gestionar los permisos, registros y aprobaciones necesarias. Una vez iniciados los correspondientes expedientes, el concesionario deberá informar fehacientemente ante la Dirección General, los números que acrediten dicha tramitación, en un plazo máximo de cinco (5) días corridos.

En el caso de que fuera necesaria la consulta ante la Agencia de Protección Ambiental (APRA), el concesionario iniciará la misma a su cuenta y cargo, en un plazo inferior a los veinte (20) días desde el otorgamiento de la entrega del espacio.

Las obligaciones del Concesionario incluyen todo lo necesario para que el Espacio responda a los usos para los cuales 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 nueva o de readecuación del Espacio, de conformidad a lo establecido en las disposiciones del presente PUBC y del 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) Registro de objeto territorial: En el caso de que el espacio correspondiente a la concesión, no cuente con su respectivo Objeto Territorial, el Concesionario deberá realizar a su cuenta y cargo el trámite normativo ante la Subsecretaría de Gestión Urbana dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano del GCABA o la que en el futuro la/s reemplace/n. El inicio de esta gestión deberá efectuarse dentro de los treinta (30) días posteriores a la fecha de entrega del Espacio y deberá encontrarse registrado dentro de los dieciocho (18) meses



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

posteriores a la fecha de entrega del Espacio.

- b) Todos los bienes muebles y equipamiento a utilizar para el desarrollo de la actividad deben ser instalados dentro del perímetro del Espacio identificados en el Anexo A del presente PUBC. La provisión y mantenimiento de los mismos estará a cargo del Concesionario, quedando exceptuado el GCABA de toda responsabilidad sobre el cuidado, depósito o seguridad 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 eventualmente 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 y aquellos 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. El concesionario deberá realizar dentro de los sesenta (60) días corridos de suscripto el contrato de concesión, en caso que no estuvieran realizadas, las gestiones tendientes ante las distintas empresas prestatarias para que los servicios se encuentren bajo su titularidad.
- f) El horario de funcionamiento del Espacio concesionado será el que fijen las normas vigentes, en concordancia con lo establecido en el PET.
- g) El Concesionario deberá mantener el césped prolijo y cortado en todos los sectores verdes del Espacio. En caso de existir plantas, árboles y/o canteros, se deberán conservar bien podados y mantenidos adecuadamente.



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

- h) Estará a cargo del Concesionario, la iluminación de la totalidad de los sectores que componen el Espacio, incluyendo 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 de forma integral y continua, las superficies comprendidas en el Espacio concesionado, durante toda la duración de la concesión.
- 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 52 - 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 penalizará conforme lo establece el Capítulo XI - Régimen de Penalidades del presente PUBC.

### **Artículo 53 - PUBLICIDAD**

El Concesionario deberá dar cumplimiento a la normativa vigente.

Se podrá realizar publicidad en las edificaciones que se desarrolle 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° 6.764), 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



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

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. Las tasas correspondientes al rubro publicidad, serán por cuenta y cargo del concesionario.

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.

### **Artículo 54 - INSPECCIONES/ RELEVAMIENTOS**

El Concesionario será el responsable del funcionamiento comercial y mantenimiento edilicio del Espacio concesionado, y estará obligado a facilitar el acceso de inspectores/relevadores o funcionarios autorizados del GCABA, a todas las instalaciones y dependencias, la verificación de libros de contables y demás documentación relacionada con la concesión de obra pública, uso y explotación.

### **Artículo 55 - LIBROS OBLIGATORIOS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA**

El Concesionario deberá contar, en caso de que la Oferta adjudicada implique la ejecución de Obra, 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 0,20 x 0,35 ms., aproximadamente.

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

- Órdenes de Servicio: Tendrá hojas numeradas por triplicado. En este libro se redactarán las Órdenes de Servicio impartidas por la Supervisión de Obra, que serán firmadas por la Supervisión 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.
- 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.



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

Todas las comunicaciones que curse la Supervisión 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 56 - MODIFICACIÓN DE OBRAS Y/O EDIFICIOS PREEXISTENTES**

La propuesta edilicia presentada por el Oferente junto con la oferta 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 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 previa, expresa y escrita 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 en favor del Concesionario.

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 57 - 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



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

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 del Espacio concesionado.

### **Artículo 58 - 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 59 - 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, pudieran ocurrir.

### **Artículo 60 - LIMPIEZA**

La limpieza del Espacio estará a cargo del Concesionario, quien deberá mantener por sí o por terceros en perfectas condiciones de higiene todos los espacios, incluidas sus instalaciones y mobiliario. Dicha tarea no puede entorpecer el normal funcionamiento de la explotación del Espacio ni la libre circulación por los espacios públicos.



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

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 físicos que correspondan a la concesión.

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 61 - PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA**

Es responsabilidad ineludible del Concesionario tramitar, **previo al inicio de los trabajos y en caso de que la Oferta implique la realización de obra nueva o de remodelación que así lo justifique**, la obtención de la aprobación/registro de toda la documentación de obra, en un todo de acuerdo con los Códigos Urbanístico y de Edificación del GCABA, ante los organismos con competencia en la materia, debidamente firmados por un profesional de primera categoría, el cual asumirá la responsabilidad de las tareas constructivas, estructurales, y de instalaciones.

La presentación del Proyecto Final y la tramitación de la totalidad de las gestiones ante SSGDU (Subsecretaría de Gestión y Desarrollo Urbano), todo organismo con competencia en la materia, y las empresas prestatarias de servicio deberán iniciarse dentro de los treinta (30) días corridos de la firma del Contrato de Concesión y/o entrega del espacio. Los documentos que acrediten el inicio de estas gestiones deberán presentarse ante la Dirección General.

El plazo máximo de ejecución de las obras, tareas y provisiones en el espacio objeto de la presente licitación, será de dieciocho (18) meses, plazo que se computará a partir de la fecha de registro de la documentación presentada ante la SSGDU.



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

### **Artículo 62 - PRÓRROGAS DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRA**

La no conclusión de las Obras nuevas o de remodelación o readecuación en el plazo estipulado en el artículo 61 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 lo estipulado en el párrafo 4º del artículo precedente.

### **Artículo 63 - MORA**

A los efectos de la determinación de la mora, la cual será automática, y la aplicación del Régimen de Penalidades del presente PUBC, 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 64 - 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 cumplir, dentro de las reglas técnicas, las obligaciones que surgen del Plan de obras presentado en la oferta, las características técnicas aprobadas en los planos debidamente registrados y las consideraciones que determine la Supervisión de Obra en el marco del Proyecto Ejecutivo.

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 65 – RECEPCIÓN PROVISORIA DE OBRA**

Finalizada la obra nueva o de readecuación o remodelación, la Supervisión emitirá el Certificado de Recepción Provisoria, junto con el GCABA, luego de entregados los documentos finales de conformidad al PET. El Concesionario iniciará ante los organismos competentes la tramitación de la documentación conforme a obra.

Sin perjuicio de lo expuesto y en virtud de las especiales características de la presente contratación, la obra podrá tener, previo consenso de la Supervisión de Obra designada por la



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

Subsecretaría de Obras, recepciones provisionales parciales y recepciones definitivas parciales, estableciéndose que, de así determinarse, cada parte de obra recibida provisionalmente, 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 66 – 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 Supervisión 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 67 - SEGUROS**

El Concesionario deberá contratar por su cuenta y cargo, dentro de los cinco (5) días de suscripto el Contrato de Concesión, 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 de la efectiva restitución 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



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

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 68 - 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 calificadora 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**

### **RÉGIMEN DE PENALIDADES**

#### **Artículo 69 - 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:

##### **Al Concesionario:**

- 1) Multas;
- 2) Reconstrucción de la obra;
- 3) Solicitar la suspensión en los Registros Nacionales existentes.

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



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

### **1. Multas.**

- 1.1. Por incumplimiento de los avances comprometidos en el Proyecto Ejecutivo aprobado por GCABA y vigente respecto de la Obra nueva o de readecuación o remodelación, cuando los avances físicos registrados en las Actas de Medición sean menores a los previstos en el Plan de Obras. En tal caso se aplicará una multa de hasta cien mil (100.000) unidades de multa por día de demora.
- 1.2. Por demora en el cumplimiento de Órdenes de Servicio. En caso de incumplimiento de las Órdenes de Servicio impartidas por la Supervisión de Obra, se procederá a la aplicación de una multa de hasta cien mil (100.000) unidades de multa por día de demora.
- 1.3. Por la falta de pago del canon mensual de conformidad con lo estipulado en el presente PUBC, se impondrá una multa de hasta cien mil (100.000) unidades de multa por día de demora.
- 1.4. Por incumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias o contractuales, que no contemplen penalidades específicas, según la gravedad de la falta se impondrá una multa diaria de hasta cien mil (100.000) unidades de multa por día de demora.

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 aún cuando no estuviera firme el acto que impuso la penalidad. Si con posterioridad se dejara sin efecto la penalidad, se compensarán los importes percibidos y/o retenidos.

### **2. Reconstrucción de la obra**

- 2.1. 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.
- 2.2. Cuando las estructuras construidas no respondan a las condiciones establecidas en las correspondientes especificaciones técnicas.

### **3. Solicitud de Suspensión a los Registros Nacionales existentes.**

- 3.1. Cuando se haya tenido que requerir el reemplazo del Representante Técnico, en caso de



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

suspensión o sustitución, de conformidad con el punto 2) del presente artículo.

- 3.2. En caso de Extinción del Contrato por culpa del Concesionario. Cuando la Obra adolezca de defectos o vicios imputables al Concesionario y éste no se allanare a cumplir las resoluciones del GCABA.
- 3.3. Cuando se violen reiteradamente las estipulaciones del Contrato.
- 3.4. Cuando se evidencie, con la debida fundamentación, la falta de las aptitudes técnicas necesarias para la ejecución de los trabajos encomendados.

### **Al Representante Técnico:**

- 1) Llamado de atención.
- 2) Apercibimiento.
- 3) Suspensión.
- 4) 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.

1. Llamado de Atención.
  - 1.1. Por día de ausencia injustificada.
  - 1.2. Por no concurrir a citación debidamente notificada, en el horario, fecha y lugares establecidos.
  - 1.3. Por desobediencia en ejecutar trabajos no autorizados sujetos a la Supervisión de Obra.
2. Apercibimiento.

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

3. 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.

4. Sustitución.

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



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

### **4.2. 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.

**Faltas graves del Concesionario, durante el plazo de explotación comercial:** Transcurridos diez (10) 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.

Serán consideradas también faltas graves del Concesionario:

- Obstaculizar, en más de dos (2) ocasiones, las inspecciones/relevamientos que funcionarios o inspectores el GCABA realicen en cumplimiento de sus tareas.
- Cuando en un lapso de doce (12) meses corridos, el Concesionario haya recibido cuatro (4) penalidades por faltas leves.
- 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.
- La falta de contratación y/o renovación de los seguros indicados en la documentación licitatoria y el contrato, cumplida dos (2) intimaciones.
- 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 cien mil (100.000) unidades de multa por día de demora.
- 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



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

artículo 70.1 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 “Falta de entrega del Espacio e instalaciones dentro del plazo estipulado contractualmente y en las condiciones y formas establecidas”, 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 de hasta cien mil (100.000) unidades de multa por día de demora. hasta la efectiva y fehaciente entrega al GCABA del Espacio e instalaciones 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.

El incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente Pliego y en el Contrato a suscribirse que no tuvieren previsión específica dará lugar a la aplicación de hasta cien mil (100.000) unidades de multa por día de demora. Previo a la aplicación de la referida multa, el CONCESIONARIO deberá ser notificado de los incumplimientos e intimado a subsanarlo/s en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles. En caso de no subsanar el/los mismo/s en el plazo otorgado, el CONCESIONARIO será multado de conformidad con la escala enunciada precedentemente, atendiendo a la gravedad del incumplimiento, según criterio del GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.

### **CAPÍTULO XII**

#### **DE LA EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN**

##### **Artículo 70 - CAUSALES DE EXTINCIÓN**

###### **70.1- 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 previa expresa y escrita del GCABA.
- b) Realizar actividades ajenas a las previstas en el presente PUBC, sin autorización previa expresa y escrita del GCABA.



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

- c) Cuando en un lapso de doce (12) meses corridos, el Concesionario haya incurrido en dos (2) casos de faltas de acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo XI - Régimen de Penalidades- del presente PUBC.
- 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, y dicha sanción se encuentre firme y revista el carácter de cosa juzgada.
- e) No presentación del Proyecto 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, previa realización de las intimaciones pertinentes.
- g) La falta de constitución o renovación de las garantías establecidas en el presente PUBC, previa realización de las intimaciones pertinentes.
- h) Falta de obtención del Objeto Territorial del Espacio concesionado y/o su modificación en caso de ser necesario a tramitarse ante la Subsecretaría de Gestión Urbana dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano del GCABA o en la que en el futuro la/s reemplace/n, dentro del plazo de 18 meses contados desde el Acta de Entrega, previa realización de las intimaciones pertinentes.
- i) Cesión total o parcial de la concesión sin previa autorización escrita de la Dirección General.
- j) Falta de constitución y/o renovación de las pólizas de seguros, previa realización de las intimaciones pertinentes.
- k) La falta o irregularidad en el pago del canon, verificada en tres (3) ocasiones en un lapso de seis (6) meses.
- l) Quiebra o liquidación del Concesionario, siempre y cuando se encuentre firme la resolución judicial de quiebra.
- m) 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



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

ocasionados, que sean consecuencia de circunstancias imputables al Concesionario, debiendo intimarse a que en el plazo de quince (15) días proceda a la restitución del predio. En caso de no cumplir en el plazo establecido con la restitución, se iniciarán de inmediato las actuaciones para la desocupación administrativa del Espacio del dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, objeto de la presente licitación.

### **70.2 - 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 de la suscripción del mismo, 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.
- 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 71 - 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 (30) días corridos, libres de ocupantes, 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



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

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 debería haber abonado el Concesionario.

### **CAPÍTULO XIII**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Artículo 72 - JURISDICCIÓN**

Los Juzgados en lo Contencioso Administrativo, Tributario y de Relaciones de Consumo 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 73 - 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 74 - 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 las dependencias competentes toda gestión necesaria para la obtención de permisos, autorizaciones, habilitaciones de la/s obras, instalación/es y actividad/es en forma previa al inicio de las tareas 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.



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

Una vez finalizadas las obras nuevas, de remodelación o readecuación comprometidas, el Concesionario deberá presentar ante las autoridades del GCABA con competencia al efecto:

- Plano conforme a obra, debidamente registrado y tramitado según la normativa vigente.
- Manuales de operación y mantenimiento de todas las instalaciones (en duplicado).
- 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), y el cambio de titularidad a nombre del concesionario.
- 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 75 - 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° 6.764), 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 Resolución N° 67-APRA/21, 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 de la Resolución N° 67-APRA/21.

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



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

los lineamientos establecidos en la Resolución N° 67-APRA/21 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 Pliego de Especificaciones Técnicas.

### **Artículo 76 - 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° 6.764) 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° 2-APRA/21.

### **Artículo 77 - 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° 6.764), sus Decretos Reglamentarios y toda aquella normativa vigente durante la totalidad del plazo de concesión.

### **Artículo 78 - 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



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

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

"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires"

**Hoja Adicional de Firmas**

**Pliego**

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** PUBC - Costa Salguero Espacio 6.

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 68 pagina/s.