

PLIEGO ÚNICO DE BASES Y CONDICIONES QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN PÚBLICA POR INICIATIVA PRIVADA, DE ETAPA MÚLTIPLE, BAJO EL RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA CONFORME LEY N° 6.246 (TEXTO CONSOLIDADO POR LEY N° 6.764), PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS DE CARÁCTER DISUASORIO DE LOS ESPACIOS IDENTIFICADOS EN EL ANEXO A, POR EL PLAZO DE VEINTE (20) AÑOS.

ÍNDICE

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 1.- ALCANCE

Artículo 2.- OBJETO

Artículo 3.- TERMINOLOGÍA Y DEFINICIONES

Artículo 4.- DOCUMENTACIÓN DE LA LICITACIÓN

Artículo 5.- PRELACIÓN NORMATIVA

Artículo 6.- ADQUISICIÓN DE LOS PLIEGOS

Artículo 7.- CONSULTAS Y ACLARACIONES

Artículo 8.- ANUNCIOS

Artículo 9.- PLAZO DE LA CONCESIÓN

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

Artículo 11.- EXPLOTACIÓN Y CONTROL

Artículo 12.- CESIÓN DE LA CONCESIÓN

Artículo 13.- SUBLOCACIÓN O COMODATO

Artículo 14.- CONSTITUCIÓN DE DOMICILIO Y NOTIFICACIONES

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN

Artículo 15.- RÉGIMEN Y MODALIDAD DE LA CONCESIÓN.

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

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

Artículo 18.- IMPEDIMENTOS PARA SER OFERENTES.

Artículo 19.- PROHIBICIONES.

Artículo 20.- PREFERENCIA POR INICIATIVA PRIVADA.

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.

Artículo 25.- PLAN DE TRABAJO.

Artículo 26.- SERVICIOS PÚBLICOS Y TARIFAS.

CAPÍTULO III DE LAS GARANTÍAS

Artículo 27.- GARANTÍAS DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA Y CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.

CAPÍTULO IV DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

Artículo 28.- APERTURA DE LAS OFERTAS.

Artículo 29.- ACTA DE APERTURA. SOBRES N° 1 Y N° 2.

Artículo 30.- VISTA DE LAS OFERTAS.

Artículo 31.- OBSERVACIONES A LAS OFERTAS.

Artículo 32.- COMISIÓN DE EVALUACIÓN DE OFERTAS.

Artículo 33.- ANÁLISIS DE LAS OFERTAS.

Artículo 34.- AMPLIACIÓN DE LA INFORMACIÓN.

Artículo 35.- RECHAZO.

Artículo 36.- VICIOS EXCLUYENTES.

CAPÍTULO V METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

Artículo 37.- EVALUACIÓN DE OFERTAS. SOBRE N° 1 (EXTERIOR).

Artículo 38.- OFERTA ECONÓMICA. SOBRE N° 2 (INTERIOR).

Artículo 39.- CRITERIOS DE EVALUACIÓN.

Artículo 40.- OFERTA ECONÓMICA. CANON.

CAPÍTULO VI

DE LA PRESELECCIÓN, PREADJUDICACIÓN, ADJUDICACIÓN Y CONTRATACIÓN

Artículo 41.- PRESELECCIÓN.

Artículo 42.- SELECCIÓN.

Artículo 43.- PREADJUDICACIÓN.

Artículo 44.- IMPUGNACIONES.

Artículo 45.- LICITACIÓN PÚBLICA DESIERTA O FRACASADA.

Artículo 46.- ADJUDICACIÓN.

Artículo 47.- DECISIÓN DE DEJAR SIN EFECTO LA LICITACIÓN.

Artículo 48.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

Artículo 49.- DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO.

Artículo 50.- ENTREGA DEL ESPACIO.

Artículo 51.- FALTA DE ENTREGA DEL ESPACIO POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN.

Artículo 52.- PROYECTO DEFINITIVO.

CAPÍTULO VII

CANON

Artículo 53.- CANON.

Artículo 54.- REDETERMINACIÓN DE CANON.

Artículo 55.- TARIFAS ESPACIOS DESTINADOS A COCHERAS.

Artículo 56.- REAJUSTE DE LAS TARIFAS.

CAPÍTULO VIII

OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

Artículo 57.- OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.

Artículo 58.- EXPLOTACIÓN Y CONTROL.

Artículo 59.- ATENCIÓN DE LA CONCESIÓN.

Artículo 60.- CITACIONES AL CONCESIONARIO.

Artículo 61.- PUBLICIDAD.

Artículo 62.- INSPECCIONES/RELEVAMIENTOS.

Artículo 63.- LIBROS OBLIGATORIOS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA.

Artículo 64.- MODIFICACIÓN DE OBRAS Y/O EDIFICIOS.

Artículo 65.- SEGURIDAD EN OBRA.

Artículo 66.- DEPÓSITOS, MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO.

Artículo 67.- HORARIO DE APROVISIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA.

Artículo 68.- LIMPIEZA.

Artículo 69.- RÉGIMEN DEL PERSONAL.

Artículo 70.- IDONEIDAD Y DISCIPLINA DEL PERSONAL.

Artículo 71.- HORARIO DE TRABAJO.

CAPÍTULO IX

PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRA

Artículo 72.- PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA.

Artículo 73.- PRÓRROGAS DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRA.

Artículo 74.- MORA.

Artículo 75.- CORRECCIÓN DEL TRABAJO DEFECTUOSO.

Artículo 76.- RECEPCIÓN PROVISORIA DE OBRA.

Artículo 77.- RECEPCIÓN DEFINITIVA DE OBRA.

Artículo 78.- CALIDAD DE LOS MATERIALES Y TRABAJO.

Artículo 79.- INSTALACIONES.

Artículo 80.- DE LAS MEJORAS.

Artículo 81.- MANTENIMIENTO DEL ORDEN POR EL CONCESIONARIO.

CAPÍTULO X

DE LOS SEGUROS

Artículo 82.- SEGUROS.

Artículo 83.- DE LAS COMPAÑÍAS ASEGURADORAS.

CAPÍTULO XI

RÉGIMEN DE PENALIDADES

Artículo 84.- PENALIDADES.

CAPÍTULO XII

DE LA EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN

Artículo 85.- CAUSALES.

Artículo 86.- RESTITUCIÓN DEL ESPACIO E INSTALACIONES.

Artículo 87.- ACTA DE ENTREGA. INVENTARIO.

**CAPÍTULO XIII
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 88.- JURISDICCIÓN.

Artículo 89.- VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN.

Artículo 90.- HABILITACIÓN Y REGISTRO DE PLANOS.

Artículo 91.- LEY DE IMPACTO AMBIENTAL.

Artículo 92.- LEY DE CONTROL DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

Artículo 93.- LEY DE GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.

Artículo 94.- CLÁUSULA ANTICORRUPCIÓN.

ANEXOS

Anexo A INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS ESPACIOS

Anexo B SERVICIOS/DESTINO

Anexo C SEGUROS

Anexo D FLUJO DE FONDOS

Anexo E CERTIFICADO DE VISITA

Anexo F DECLARACIÓN JURADA DE APTITUD PARA CONTRATAR

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 1.- ALCANCE.

El presente Pliego Único de Bases y Condiciones regula el procedimiento de Licitación Pública, con iniciativa privada, bajo el régimen de Concesión de Obra Pública de los espacios identificados en el **Anexo A (IF-2026-14581652-GCABA-DGCOYP)** del presente, de conformidad con los usos detallados en el **Anexo B (IF-2026-14581777-GCABA-DGCOYP)**, debiendo ajustarse el Concesionario a los lineamientos en materia de seguros establecidos en el **Anexo C (IF-2026-14581890-GCABA-DGCOYP)**, Flujo de Fondos - **Anexo D (IF-2026-14582015-GCABA-DGCOYP)**, Certificado de Visita - **Anexo E (IF-2026-14614864-GCABA-DGCOYP)** y la Declaración Jurada de Aptitud para Contratar **Anexo F (IF-2026-14614780-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 de Estacionamientos subterráneos de carácter disuasorio en los espacios identificados en el Anexo A del presente, en virtud de lo establecido en la Ley N° 469, la Ley N° 3058, lo dispuesto en el Código Urbanístico y de Edificación (CUR) Ley N° 6.099 (textos consolidados por Ley N° 6.764) y la Iniciativa Privada declara de interés público mediante Decreto 378-GCABA/25, que se completa, aclara y perfecciona mediante el presente Pliego.

Artículo 3.- TERMINOLOGÍA Y DEFINICIONES.

- a) Acta de Inicio de Obra:** Es el acta de constatación, por la cual la Inspección de obra, autoriza el inicio de las obras y demás tareas relativas a ello, una vez verificados los planos.
- 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 GCABA.
- 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, 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 GCABA y el Concesionario, y cuyas estipulaciones se integran en los Pliegos y en todos los documentos técnicos y legales que los integran.
- k) **Dirección General o DGCOYP:** La Dirección General Concesiones y Permisos, dependiente de la Subsecretaría de Administración de Bienes Inmuebles, del Ministerio de Hacienda y Finanzas o la que en el futuro la reemplace.
- l) **Documentación:** La totalidad de los elementos del Contrato, detallados en el PUBC y el PET y sus respectivos Anexos, y las circulares con y sin consulta dictadas.
- m) **Entrega de los Espacios:** Acta 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 Pliego Único de Bases y Condiciones objeto de la licitación, y que se documenta con la suscripción de contrato o el acto que a posterior se determine.
- n) **Espacios:** Superficies objeto de la licitación, individualizado en el Anexo A del presente Pliego Único de Bases y Condiciones.
- o) **Fiscalización de la Explotación:** Control Físico y jurídico que se realiza sobre la

concesión, que estará a cargo de DGCOYP o quien en el futuro la reemplace.

- p) Garantía de mantenimiento de la oferta y de cumplimiento del contrato:** Instrumentos destinados a garantizar el mantenimiento de la oferta y el cumplimiento del Contrato, respectivamente.
- q) Gobierno o GCABA:** El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- r) Iniciador:** autor y mentor de la iniciativa privada que fue declarada de interés público y es objeto de la presente Licitación Pública.
- s) Iniciativa Privada:** Es la propuesta presentada por la empresa E-ARG SRL de conformidad con lo previsto en la Ley 3.058 y Ley 469, que fuera declarada de Interés Público mediante Decreto 378-GCABA/25.
- t) La/s Obra/s:** La obra motivo de esta licitación.
- u) Oferente:** Persona jurídica, humana, Unión Transitoria o Consorcio de Cooperación, que presenta una oferta en esta Licitación Pública.
- v) Oferta:** Propuesta presentada por un Oferente a los fines de participar de la presente Licitación Pública.
- w) PET:** Pliego de Especificaciones Técnicas, sus respectivos anexos, que rige para la presente Licitación Pública.
- x) 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.
- y) 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.
- z) 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 52 del presente Pliego Único de Bases y Condiciones.
- aa) Propuesta edilicia y funcional:** Documentación licitatoria presentada por el oferente de 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.

bb) PUBC: Pliego Único de Bases y Condiciones, sus anexos, circulares con y/o sin consulta, que rige la presente Licitación Pública.

cc) Representante Técnico: Profesional universitario con incumbencia acorde con las características de las obras, que representa al adjudicatario a todos los aspectos técnicos

dd)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").

ee) 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 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 Pliego de Especificaciones Técnicas.

ff) 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 presente 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:

- 1) 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° 438/2025.

- 2) Ley N° 469/2000 y la Ley N° 3058/2009.
- 3) El presente PUBC, sus Anexos y circulares aclaratorias.
- 4) El PET, sus Anexos y circulares aclaratorias.
- 5) Planos, Planillas, Planos de Detalle
- 6) La Oferta
- 7) El Contrato
- 8) Principios Generales del Derecho Público

Artículo 6.- ADQUISICIÓN DE LOS PLIEGOS.

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

Las impugnaciones a los Pliegos que los oferentes vean con derecho a realizar 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 transferencia en la cuenta N° 200.581/2 "Garantía por impugnaciones" CBU N° 0290000100000020058128, CUIT: 34-99903208-9 del Banco Ciudad de Buenos Aires, debiendo presentar el comprobante correspondiente al momento de efectuar la impugnación pretendida.

Artículo 7.- CONSULTAS Y ACLARACIONES.

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

A los efectos del cómputo del citado plazo no se tendrá en cuenta, en ningún caso, el día de la apertura de las ofertas.

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 en formato '*PDF*' y suscripta por quien corresponda.

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 y en el caso de las que sean con consultas, notificadas personalmente a los interesados en <https://buenosaires.gob.ar/haciendayfinanzas/administracion-de-bienes-inmuebles/llamados-licitacion>, y en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En ningún caso, los interesados podrán 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 la obra pública identificada 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> y en un (1) diario local de amplia difusión, por el término mínimo de dos (2) días y con no menos de quince (15) días de anticipación a la fecha fijada para la realización del Acto de Apertura.

Artículo 9.- PLAZO DE LA CONCESIÓN.

El plazo total para la Explotación de los Estacionamientos Subterráneos de carácter disuasorio será de hasta veinte (20) años, de acuerdo a lo establecido en el artículo 4° de la Ley N° 3.058/2009 y el artículo 2° de la Ley N° 469/2000.

El plazo de concesión se contará desde la fecha en que se suscriba el Acta de Inicio de Explotación entre el Concesionario y el Gobierno.

Expirado el término de la concesión, el Concesionario debe reintegrar al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el predio con todas sus construcciones y accesorios en perfectas condiciones de uso y conservación, bajo apercibimiento en caso de incumplimiento de proceder a su desocupación administrativa. En dicho supuesto el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, procederá a hacerla efectiva a través de la Dirección General de Concesiones y Permisos u organismo que en el futuro la reemplace, dejando constancia del estado de recepción y demás circunstancias en el Acta Notarial que se confeccionará con intervención de un Escribano Público, designado por la Dirección General de Escribanía General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 10.- CONOCIMIENTO DE LOS ESPACIOS INDIVIDUALIZADOS EN EL ANEXO A.

Los Espacios se entregarán en el estado en que se encuentren y el oferente, por su sola presentación en la Licitación Pública y habiendo realizado la visita al espacio establecido en el Artículo 24 del presente, declara conocer en todos sus aspectos aceptando dichas condiciones sin reserva alguna.

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

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

Al momento de efectuar las visitas se hará entrega de un Certificado de Visita al Espacio objeto de la presente Licitación (Anexo E del presente PUBC) suscrito 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 de los Espacios del dominio de la Ciudad, objeto de la presente licitación,

comprende la obra pública, 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.

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 la previa y expresa autorización de la Dirección General. La petición deberá cumplir en lo pertinente los requisitos establecidos en presente PUBC, con relación a los cesionarios propuestos.

La transgresión a lo establecido en el presente artículo dará lugar a la rescisión de la Concesión con la pérdida de todas las garantías constituidas, sin perjuicio de la aplicación de las penalidades que pudieran corresponder conforme al 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 que el Concesionario pudiera otorgar del uso, goce y/u ocupación de una parte de los Espacios 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 sublocación o comodato, según el uso otorgado y siempre con previa autorización expresa y escrita por parte de la Dirección General, sobre los Espacios 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 este a presentar ante la Dirección General las constancias que acrediten tales circunstancias;
- Deberá constar que el sublocatario o comodatario, a título de declaración jurada, conoce que los Espacios objeto del Contrato particular revisten el carácter de bien de dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuyo uso y explotación fue adjudicado al Concesionario y que, en consecuencia, ante la eventualidad de que el GCABA ordene su restitución, el sublocador 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;

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

Artículo 14.- CONSTITUCIÓN DE DOMICILIO Y NOTIFICACIONES.

El Oferente deberá constituir domicilio especial en la jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y un correo electrónico, al momento de la presentación de la Oferta 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 efecto una vez transcurridos diez (10) días de su notificación 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 DGCOPY, 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 para la construcción y explotación de Estacionamientos Subterráneos de carácter disuasorio, se efectúa mediante el procedimiento de Licitación Pública con iniciativa privada, de etapa múltiple, de los espacios de dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, individualizados en el Anexo A, bajo el régimen de la Ley N° 6.246 y Decreto Reglamentario N° 60/GCABA/21, conforme los artículos 1° y 2° de la Ley N° 469/2000 y lo dispuesto en la Ley N° 3.058/2009.

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

Solamente podrán ser Oferentes:

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

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

- a) Las personas jurídicas que presenten ofertas en forma individual y al mismo tiempo estén incluidas en la composición de una persona jurídica/UT/Consorcio Oferente.
- b) Las personas jurídicas que presenten ofertas en forma individual y al mismo tiempo actúen como apoderados de una persona jurídica/UT/Consorcio Oferente.
- c) La UT o Consorcio en las que todas o alguna de las personas jurídicas integrantes estén incluidas en la composición de otra UT o Consorcio oferente.
- d) Las personas humanas integrantes de personas jurídicas/UT/Consorcio y/o bien aquellas personas jurídicas/UT/Consorcios, 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 o Consorcio, 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 Consorcio 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 legalizada del Contrato constitutivo. En dicho convenio deberá asimismo indicarse explícitamente:

- I. La participación porcentual de cada integrante en la conformación;
- II. La aceptación de la responsabilidad solidaria, conjunta e ilimitada y la renuncia al beneficio de excusión y división;
- III. El objeto de la Unión Transitoria, el cual deberá coincidir con el destino de la Licitación Pública;
- IV. Plazo mínimo de vigencia de la UT o Consorcio: será condición necesaria que la vigencia de la U.T./Consorcio se extienda, mínimamente, hasta tanto se hubieren cumplido todas las obligaciones que surgen de los Pliegos y de la Concesión.

b) Acompañar copia autenticada del Contrato social o estatuto de cada uno de ellos y de las constancias que acrediten el cumplimiento de las normas legales para operar en la República Argentina.

c) Acompañar copia autenticada de la documentación legal que acredite la capacidad del Representante Legal o Apoderado de la UT o Consorcio, con facultades suficientes para comprometer a la misma en esta Licitación y contratar en su nombre de resultar Adjudicatario. Los integrantes de la UT o Consorcio deberán indefectiblemente unificar su representación

Artículo 18.- IMPEDIMENTOS PARA SER OFERENTES.

Se encontrarán impedidos para ser Oferentes en la presente Licitación Pública:

- 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 haya 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 inhibidos.

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.

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.- PREFERENCIA POR INICIATIVA PRIVADA.

En todos los casos en que las ofertas presentadas fueran de equivalente conveniencia, será preferida la de quien hubiera presentado la iniciativa entendiéndose que existe equivalencia de ofertas cuando la diferencia entre la oferta del autor de la iniciativa y la oferta mejor calificada no supere el cinco por ciento (5%) de esta última.

Si la diferencia entre la oferta mejor calificada y la del iniciador fuese superior a la indicada precedentemente hasta en un veinte por ciento (20%), el oferente mejor calificado y el autor de la iniciativa serán invitados a mejorar sus ofertas, en forma simultánea y en sobre cerrado.

El autor de la iniciativa privada, en el supuesto de no ser seleccionado, tendrá derecho a percibir de quien resultare adjudicatario, en calidad de honorarios y gastos reembolsables, un porcentaje del uno por ciento (1%) de la oferta adjudicada. El organismo licitante en ningún caso estará obligado a reembolsar gastos ni honorarios al autor del proyecto por su calidad de tal.

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 bajo el régimen de Concesión de Obra Pública para la construcción y explotación de estacionamientos

subterráneos de carácter disuasorio de los Espacios identificados en el Anexo A del PUBC”.

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 estas, 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; 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 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 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 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 inscritas 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 de los Espacios, y por ende no contar con el objeto adecuado a la concesión de obra pública objeto de la presente Licitación Pública, se deberá presentar los requisitos solicitados en el párrafo precedente por parte de la firma sublocataria 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 de los Espacios individualizados 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 inscritas 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 al 31 de diciembre de 2025. 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.

- 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.

En el caso de que el oferente se presente como miembro integrante de una Unión Transitoria (UT) o Consorcio, el requisito de acreditación de tres (3) ejercicios económicos deberá ser cumplimentado por al menos uno de los integrantes, debiendo el resto, si tuvieren una antigüedad menor a tres años, acreditar los balances por los ejercicios transcurridos desde la constitución de la sociedad.

- 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.

Será descalificado cualquier oferente que no cumpla con la presentación de, al menos, estados contables correspondientes a tres (3) ejercicios previos a la fecha de apertura, debidamente suscriptos por contador público, legalizados y aprobados por Actas de Asamblea de Accionistas o Reunión de Socios y/o por el Órgano de Administración que corresponda, con la salvedad prevista en el último párrafo del inciso c) del presente artículo.

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, que se requerirá únicamente en caso de resultar Adjudicada.
 - 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 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:

1. Declaración Jurada en la que manifieste no hallarse incurso en ninguna de las inhabilidades previstas en el artículo 18 del PUBC como impedimento para ser Oferentes (Anexo F del PUBC).
2. Certificado de visita a los Espacios objeto de la presente licitación (Anexo E) emitido y suscripto por la Dirección General y entregado al momento de realizarse la visita en cuestión.
3. Constancias de Inscripción en ARCA vigentes en el Impuesto sobre los Ingresos Brutos y Sistema Previsional.
4. Declaración Jurada de aceptación de la jurisdicción de los Tribunales en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, renunciando a cualquier otra jurisdicción o competencia.
5. 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 integrante de UT/Consortio, y en caso de UT/Consortio respecto de quien detente la representación conforme Código Civil y Comercial de la Nación.
6. 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).
7. 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.

8. 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 el Anexo B por el término mínimo de cinco (5) años o contrato de sublocación, comodato, asesoramiento técnico o transferencia de *know-how* con empresas reconocidas en el medio cuyo objeto coincida con el destino ofertado, acreditando el sublocatario, comodatario, asesor o transferente actividad en el rubro por el término de cinco (5) 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, sublocatario, comodatario, asesor técnico o transferente de *know-how*.

9. 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, sublocataria 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 sublocataria 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 sublocación, comodato, asesoramiento técnico y/o de transferencia de *know-how*, por un plazo mayor a los cinco (5) años mínimos Ut Supra requeridos, serán ponderados conforme lo establecido en el artículo 39 del presente Pliego.

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

10. 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:

- 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.

11 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.

12 La Garantía de Mantenimiento de Oferta, constituida según las formas establecidas en el artículo 27 del presente PUBC.

13 El Oferente deberá presentar la propuesta edilicia y funcional con la documentación requerida en el Artículo 4 del PET.

14 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 subcontratase 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 Proyectistas nominados como Ejecutores del Proyecto y de la Ingeniería de Detalle. Deberá nominar 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;

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.

15 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 deberá ser presentado tanto por los Oferentes como por sus socios o accionistas en caso de persona jurídica, o bien miembros integrantes en caso de UT/Consortio.

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.

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

Será excluida toda Oferta que adolezca de uno o más de los siguientes vicios:

- a) Que no esté cumplimentada la Garantía de Mantenimiento de Oferta de conformidad con el artículo 23 del PUBC.
- b) Que no indique con precisión y exactitud la curva de inversión.
- c) Que la Oferta tenga condicionamientos.

d) Que el Oferente no haya efectuado la visita conforme detalla el Artículo 24 del presente PUBC.

Toda la documentación acompañada, deberá ser presentada también en soporte digital.

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 DE LOS ESPACIOS.

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 de los Espacios por los cuales presentarán su oferta, a fin de tomar conocimiento de todas las características de los mismos. Las vistas deberán efectuarse hasta los cinco (5) días anteriores al fijado para la apertura de Ofertas, conforme lo indique el Acto Administrativo que apruebe los Pliegos y disponga el llamado. Al momento de efectuar la visita, se les entregará a los interesados el correspondientes Certificado de Visita (Anexo E), debidamente suscripto por la Dirección General, 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.

A los efectos de establecer el horario de visita, deberán ponerse en contacto con la Dirección General Concesiones y Permisos, al correo electrónico concesiones@buenosaires.gob.ar.

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 a los Espacios.

Artículo 25.- PLAN DE TRABAJO.

El Plan de Trabajo presentado con la oferta no tendrá carácter definitivo y, si el GCBA lo considera prudente para un mejor desarrollo de la obra, podrá ser reajustado después de la firma del Contrato de Concesión, preservando la línea esencial de la estructura técnica-económica de la propuesta, otorgando un plazo preciso ad hoc.

En caso de ser rechazado, el Concesionario deberá proceder al ajuste del mismo, en concordancia con las observaciones que efectúe la Inspección de Obra sin alterar el plazo y el importe total. La inspección de obra procederá a determinar el plazo para su nueva presentación.

Transcurrido dicho plazo sin que el Plan de Trabajo haya sido elevado por el Concesionario, se procederá a efectuarlo de oficio.

Artículo 26.- SERVICIOS PÚBLICOS Y TARIFAS.

El concesionario será responsable exclusivo de todos los trámites y gastos vinculados a la conexión, instalación, provisión y uso de los servicios públicos necesarios para la ejecución de la obra, incluyendo electricidad, agua, gas, telefonía y cloacas. Asimismo, deberá afrontar los costos por reubicación de redes, aun cuando las tareas sean realizadas por un subcontratista. También estarán a su cargo el pago de impuestos, tasas, contribuciones y aportes laborales o previsionales (nacionales, provinciales o municipales) que graven la ejecución del contrato o su actividad, sin que el GCBA asuma obligación fiscal alguna al respecto.

Por otra parte, las tarifas constituyen un elemento esencial del estudio económico-financiero y su presentación es obligatoria en la oferta. Los oferentes deberán indicar las tarifas en pesos, conforme a las categorías previstas para la explotación de la obra. Si bien la tarifa propuesta no determina por sí sola el orden de mérito de las ofertas, será

considerada como parte del análisis integral de viabilidad económica y financiera del proyecto.

CAPÍTULO III DE LAS GARANTÍAS

Artículo 27.- GARANTÍAS DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA Y CUMPLIMIENTO DE 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 (240 meses).

La Garantía de Mantenimiento de Oferta será devuelta a todos los oferentes que no resulten preseleccionados y al vencimiento del plazo de mantenimiento de la Oferta a aquellos que lo hubieran solicitado. A aquellos Oferentes que no resulten Adjudicatarios, una vez aprobada la respectiva adjudicación y firmada la pertinente contrata, les será comunicada la devolución.

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 Caucción, de conformidad con la Resolución N° 293/25 emitida por la Superintendencia de Seguros de la Nación para licitaciones y contrataciones públicas.

Asimismo la póliza deberá ser emitida de la manera que el asegurador (compañía aseguradora) se constituya en fiador solidario, liso, llano y principal pagador de la garantía prevista en el pliego de bases y condiciones de la licitación o el contrato según corresponda, con renuncia del beneficio de excusión y de división de acuerdo a los términos de los arts. 1584 y 1589 del Código Civil y Comercial de Nación.

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 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 (240 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 EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

Artículo 28.- 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.

Si el día señalado para la apertura de Ofertas fuera declarado inhábil para la Administración, el acto se cumplirá el primer día hábil siguiente, en la hora prevista originalmente.

El GCABA se reserva la facultad de postergar el Acto de Apertura según su exclusivo criterio, publicando tal circunstancia en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires y en la página web.

Artículo 29.- ACTA DE APERTURA OFERTAS. SOBRES N° 1 Y N° 2.

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

En el Acta Notarial correspondiente a la apertura del Sobre N° 1 (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 30.- 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 para coordinar la vista de las actuaciones la cual será notificada al correo electrónico constituido.

Artículo 31- OBSERVACIONES A LAS OFERTAS.

Los oferentes podrán presentar por escrito observaciones de las Ofertas hasta tres (3) días hábiles contados desde la fecha de otorgamiento de vista.

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

Artículo 32.- 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 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 la Comisión de Evaluación de Ofertas será realizado siguiendo una metodología de evaluación que incluirá la ponderación y concurrencia de los factores que demuestren el ajuste de las ofertas a las bases del llamado a Licitación Pública.

Artículo 33.- 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 34.- 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 la oferta y que no implique una modificación de la misma, 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 en la Oferta.

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

Artículo 35.- 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 36 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 36.- 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 27 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.
- 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 39 del presente Pliego o que no cumpla con la capacidad financiera y patrimonial conforme lo establecido en el artículo 39, inc C.1, puntos A y B.
- i) Que no haya realizado la visita de los Espacios 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 37.- 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 39 del presente PUBC, aplicándose los criterios de evaluación allí fijados.

Artículo 38.- 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 general (resultante de la sumatoria de los cánones individuales que fueran ofrecidos para cada Espacio), 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.

Artículo 39.- CRITERIOS 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 el PUBC 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.

Ni la presentación de una sola Oferta, ni la preadjudicación de un solo Oferente idóneo conforme a la evaluación, obligará al GCABA a realizar la Adjudicación del Contrato a ese único Oferente, si según su criterio el Oferente y/o su Oferta no reúnen suficientes condiciones técnicas y/o financieras.

A los efectos del cálculo del puntaje final y total, se tomarán los siguientes cálculos de todos los edificios construidos en las locaciones según Anexo A de Individualización de Espacios:

- A. El subtotal y promedio de los puntajes de cada criterio, según corresponda, del anteproyecto general.
- B. El subtotal de la inversión.

C. El subtotal de los puntajes de cada criterio de la capacidad financiera, liquidez, solvencia patrimonial y antecedentes empresariales

PROPUESTA DE TABLA DE PONDERACIÓN		
A. ANTEPROYECTO GENERAL (POR ESPACIOS)	SUBTOTAL MAX.	50
A1. Superficie cubierta y/o semicubierta de uso necesaria para estacionamiento: módulo de estacionamiento + circulación (mín. 1.000 m2)	Promedio	14
Parque España - LEY 3.058		14
Espacio Lavarden esq. Los Patos - LEY 3.058		14
Plaza Armenia - LEY 3.058		14
Parque de la Innovación - LEY 3.058		14
Plaza Noruega - LEY 469		14
A2. Superficie cubierta de usos y servicios complementarios (excl. Plaza Noruega por LEY 469)	Promedio	10
Parque España - LEY 3.058		10
Espacio Lavarden esq. Los Patos - LEY 3.058		10
Plaza Armenia - LEY 3.058		10
Parque de la Innovación - LEY 3.058		10
A3. Áreas especiales y equipamiento innovador	Promedio	16
Parque España - LEY 3.058		16
Espacio Lavarden esq. Los Patos - LEY 3.058		16
Plaza Armenia - LEY 3.058		16
Parque de la Innovación - LEY 3.058		16
Plaza Noruega - LEY 469		16
A4. Sustentabilidad	Promedio	10
Parque España - LEY 3.058		10
Espacio Lavarden esq. Los Patos - LEY 3.058		10
Plaza Armenia - LEY 3.058		10
Parque de la Innovación - LEY 3.058		10
Plaza Noruega - LEY 469		10
B. INVERSIÓN (TOTAL DE ESPACIOS)	SUBTOTAL MAX.	20
Inversión total en obra civil, infraestructura,	Total	20

equipamiento público y paisaje urbano		
C. CAPACIDAD FINANCIERA, LIQUIDEZ, SOLVENCIA PATRIMONIAL Y ANTECEDENTES EMPRESARIALES (TOTAL DE ESPACIOS)	SUBTOTAL MAX.	30
C1. Capacidad Financiera y Liquidez	Total	10
C1a. Capacidad Financiera		Cumple / No Cumple
C1b. Liquidez		10
C2. Solvencia patrimonial	Total	10
C3. Antecedentes empresariales	Total	10
C3a. Antecedentes en Explotación		5
C3b. Antecedentes en Rubro Construcción		5
PUNTAJE MÍNIMO 75 PUNTOS	TOTAL MAX.	100

A. ANTEPROYECTO GENERAL (Puntaje Máximo 50 Puntos).

El proyecto se lo estima como una propuesta integral que contempla las locaciones según Anexo A de Individualización de Espacios; cada Espacio deberá respetar los criterios mínimos de ponderación.

A.1. Superficie cubierta y/o semicubierta de uso necesaria para estacionamientos: (Puntaje máximo 14 puntos. Promedio del total de los Espacios).

Se ponderará la superficie cubierta y/o semicubierta destinada a estacionamiento contemplando los módulos de estacionamiento y la circulación necesaria para el desplazamiento de los vehículos. Se considera una superficie mínima obligatoria de uso de 1000 m².

- Superficie mínima de 1.000 m²: 0 puntos.
- De 1.001 m² hasta 3.000 m²: 10 puntos.
- De 3.001 m² hasta 5.000 m²: 12 puntos.
- Mayor a 5.000 m²: 14 puntos.

A.2. Superficie cubierta de usos y servicios complementarios (Puntaje Máximo 10 Puntos - Promedio del total de los Espacios excluyéndose Plaza Noruega por Ley N° 469).

Se ponderará la incidencia de la superficie cubierta destinada y exclusiva a la prestación de servicios complementarios con respecto a la superficie total de usos en todos los subsuelos.

- Menor a 5%: 0 puntos.
- De 5,00% hasta 10%: 6 puntos.
- De 10,01% hasta 15%: 8 puntos.
- Mayor del 15%: 10 puntos.

A.3. Áreas especiales y equipamiento innovador (Puntaje Máximo 16 Puntos - Promedio del total de los Espacios).

Se ponderará la consideración de espacios funcionales y equipamientos avanzados que promuevan la innovación, colaboración, sustentabilidad y eficiencia, con diseños flexibles, tecnológicos y seguros adaptados a necesidades específicas.

- Estaciones de carga eléctrica para autos: Instalaciones que proporcionen energía eléctrica para cargar las baterías de vehículos híbridos o eléctricos. (4 puntos).
- Sistema de equipamiento y sector exclusivo para acarreo de vehículos: Espacio exclusivo e infraestructura y/o sistema de equipamiento para el acceso, transporte, carga y descarga eficiente de vehículos. (4 puntos).
- Diseño constructivo de luz natural y sistema de iluminación inteligente: Diseño constructivo y edilicio que optimice el uso de la iluminación natural, reduciendo el consumo energético y mejorando el confort. E instalación de artefactos que no causen contaminación lumínica, desperdicio de energía y deslumbramiento, tales como luces LED juntos con atenuadores, sensores y temporizadores para ajustar intensidad y duración según necesidades. (4 puntos).
- Sistemas y/o plataformas digitales con inteligencia artificial para la optimización de la organización del estacionamiento: Tales como aplicaciones para el pago, señalizaciones y/o pantallas para indicar dirección y ubicación exacta del espacio de estacionamiento disponible, entre otros. (4 puntos).

A.4. Programa de sustentabilidad (Puntaje Máximo 10 Puntos - Promedio del total

de los Espacios).

Se ponderará la consideración de ejes alineados a los criterios de sustentabilidad aplicados por el Gobierno de la Ciudad

- Movilidad Sustentable: Dentro de la superficie de uso de estacionamiento, se pondera el incremento del espacio destinado para el estacionamiento de bicicletas. Dicho espacio debe ser igual o mayor a un 50% adicional a la cantidad de módulos de bicicletas requeridos según Código Urbanístico vigente (1 puntos)
- Plan de gestión de Residuos: Se ponderará dentro de la superficie de uso de estacionamiento 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° 5.454 o correspondiente vigente (1 puntos).
- Sistema de paneles solares: Conjunto de dispositivos diseñados para transformar la radiación solar en electricidad, optimizados para maximizar la eficiencia energética y promover la sostenibilidad. (4 puntos).
- Sistema de reutilización de agua: 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/o descarga de inodoros y mingitorios y/o riego (4 puntos).

B. INVERSIÓN (Puntaje Máximo 20 Puntos - Total de los Espacios).

Se ponderará la inversión en dólares estadounidenses o pesos argentinos, el que será convertido a dólares estadounidenses según cotización Banco de la Ciudad de Buenos Aires, tipo de cambio vendedor, del día anterior a la presentación de la oferta.

Esto contempla la inversión total de todos los Espacios considerando su infraestructura, equipamiento público, paisaje urbano, entre otros.

- Menor de USD 40.000.000. (5 puntos).
- De USD 40.000.000 hasta USD 50.000.000: (10 puntos).
- De USD 50.000.001 hasta USD 60.000.000: (15 puntos).
- Mayor de USD 60.000.000: (20 puntos).

C. CAPACIDAD FINANCIERA, LIQUIDEZ, SOLVENCIA PATRIMONIAL Y ANTECEDENTES EMPRESARIALES (Puntaje Máximo 30 Puntos).

C.1. CAPACIDAD FINANCIERA Y LIQUIDEZ (Puntaje Máximo 10 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 o instrumento de similar naturaleza 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 **finés del presente**.

a) La evaluación se efectuará de la siguiente forma:

- 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 detallan en el Plan de Obra e Inversiones. (Puntaje máximo 10 puntos).

- Liquidez del 10% al 13%: (4 puntos).
- Liquidez del 13,01% al 16%:(6 puntos).
- Liquidez de más del 16,01%: (10 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 punto a) 10 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.

C.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.

A) Personas Jurídicas:

Para determinar los puntajes de cada oferente en este apartado, se utilizarán los indicadores que surjan del promedio de los balances de los últimos tres (3) años. En caso de tratarse de personas jurídicas con antigüedad menor a tres (3) años, se evaluarán los balances por los ejercicios transcurridos desde la constitución de la sociedad.

En caso de UT/Consortio, se evaluará a cada uno de sus miembros integrantes.

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

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

• Liquidez Corriente (Puntaje Máximo 4 puntos)

- Índices superiores a 1,50: 4 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 0,24: 3 puntos.
- Índices desde 0,25 hasta 0,49: 2 puntos.
- Índices desde 0,50 hasta 0,74: 1 punto.
- Índices superiores a 0,75: 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) Personas Humanas (sólo en caso de integrar una UT/Consortio):

-Antecedentes Impositivos (de 0 a 5 puntos). Se puntuará de 0 a 5 puntos sobre la base de los últimos doce (12) meses para los impuestos mensuales (IVA, IIBB, y SUSS) y de tres (3) años para los impuestos anuales (Ganancias). Se otorgará cero (0) puntos si no presenta antecedentes. El puntaje máximo será de cinco (5) puntos si todos los pagos fueron hechos en término.

-Manifestación de bienes (0 o 5 puntos). Se evaluará si cumple o no, en la acreditación junto con la correspondiente documentación respaldatoria, de su capacidad financiera (100% de las obligaciones a asumir, incluyendo pero no limitado a canon e inversión), tomando a tales fines su capital propio y el financiamiento a recibir por parte de terceros. En caso de que cumpla se la asignará cinco (5) puntos, de lo contrario se asignará cero (0) puntos.

C.3 ANTECEDENTES EMPRESARIALES (Puntaje Máximo hasta 10 Puntos)

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

a) Antecedentes en explotación (Puntaje máximo 5 puntos)

Se tomará en consideración la experiencia acreditada por el oferente en el rubro de explotación/administración de bienes inmuebles.

Asimismo, se tendrá en consideración haber sido contratado previamente por el GCABA, evaluándose la experiencia del oferente como Concesionario/permisionario/tenedor de bienes de dominio del GCABA, y su conducta en cuanto no haber registrado deuda o incumplimiento alguno. A tal efecto, se considerará que no registre deudas, sanciones ni incumplimientos contractuales y que haya demostrado una conducta diligente y el adecuado cumplimiento de las obligaciones asumidas en contratos anteriores.

b) Antecedentes en el rubro construcción (Puntaje máximo 5 puntos)

Se tomarán en consideración los antecedentes referentes a aquellas actividades, estudios, proyectos y construcciones vinculados con el objeto de la presente Licitación Pública, incluso aquellos que se encuentren actualmente en ejecución, conforme al siguiente criterio:

- Si se posee únicamente antecedentes en ejecución de emprendimientos de envergadura menor a la relacionada a la presente Licitación Pública (Puntaje máximo 2 puntos).
- Si se posee antecedentes en ejecución 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 40.- OFERTA ECONÓMICA - CANON.

El Oferente deberá efectuar su propuesta económica en el Sobre N° 2 (interior), cotizando un canon individual mensual por cada Espacio conforme Anexo A del presente y un canon general mensual resultante de la sumatoria de dichos cánones individuales mensuales, teniendo en consideración los montos de los cánones base establecidos en

la tasación realizada por el Banco Ciudad de Buenos Aires, los cuales serán consignados en el respectivo llamado a licitación.

El Canon, en los términos del artículo 53 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 mensual, tanto general como individual, será tenido en cuenta siempre y cuando sea mayor o igual al canon base mensual establecido por el Banco Ciudad de Buenos Aires, consignado en el respectivo llamado a licitación, tomándose como parámetro su razonabilidad.

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

A su vez, si la diferencia entre la oferta mejor calificada y la del iniciador fuese superior a la indicada precedentemente hasta en un veinte por ciento (20%), el oferente mejor calificado y el autor de la iniciativa serán invitados a mejorar sus ofertas, en forma simultánea y en sobre cerrado.

CAPÍTULO VI DE LA PRESELECCIÓN, PREADJUDICACIÓN, ADJUDICACIÓN Y CONTRATACIÓN

Artículo 41.- PRESELECCIÓN.

La Comisión de Evaluación de Ofertas deberá expedirse conforme los artículos 32 y 33 del presente Pliego.

De acuerdo a lo previsto en el artículo 34 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 los Antecedentes Técnicos y Empresarios y la calidad de Proyecto de todos los oferentes que, de acuerdo a la presentación de los requisitos, estén en condiciones de ser evaluados.

En atención a ello, la Comisión de Evaluación de Ofertas realizará una preselección de los oferentes tomando en consideración los rubros y criterios establecidos en el Artículo 39 del presente Pliego.

Aquellas ofertas que hayan tenido una calificación de cómo mínimo setenta y cinco (75) puntos en los Antecedentes Técnicos y Empresarios y en la Calidad del Proyecto, participarán de la segunda etapa correspondiente a la Oferta Económica.

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

Producido el Informe/Acta de Preselección, los oferentes tendrán un plazo de tres (3) días a partir del día siguiente de su notificación para tomar vista de todas las actuaciones y efectuar impugnaciones a la preselección previo depósito de la garantía de impugnación a la preselección de ofertas.

Se establece como condición de admisibilidad de las impugnaciones efectuadas por los oferentes, la constitución previa de un depósito en la Cuenta N° 200.581/2 "Garantía por Impugnaciones", abierta en el Banco de la Ciudad de Buenos Aires, de un uno por ciento (1%) del canon base multiplicado por el plazo total del contrato meses, el cual será reintegrado al recurrente sólo en el caso de que la impugnación prospere íntegramente, quedando a favor de la Administración en caso de ser rechazada total o parcialmente.

Una vez notificado el Informe/Acta de Preselección a todos los oferentes, y transcurrido el plazo para las impugnaciones, se dictará el acto administrativo -previo dictamen de la Procuración General- aprobando el acta de Preselección y fijando el lugar, día y hora de la apertura de la segunda etapa correspondiente a la Oferta Económica de los Oferentes preseleccionadas.

Para el Acto de Apertura de la segunda etapa correspondiente a la Oferta Económica se labrará Acta Notarial correspondiente

Artículo 42.- SELECCIÓN.

Se debe tener en consideración que a la empresa "E-ARG SRL", a través de la Resolución N°315/GCABA-MDECGC/25, se le reconocieron los derechos de preferencia establecidos

en el art. 88 de la Ley N° 6.246.

En el caso de que la empresa iniciadora "E-ARG SRL" se presente como parte de una UT/Consortio, la misma deberá acreditar más del 50% de participación societaria para ser reconocida como UT/Consortio con en sus derechos de preferencia establecidos en la Resolución N° 315/GCABA-MDECGC/25 en el art. 88 de la Ley N° 6.246.

A los fines de la evaluación se tendrá en consideración lo establecido en el artículo 20 del presente PUBC.

Artículo 43.- 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 estará a lo establecido en el art. 20 del presente pliego, en caso de corresponder.

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 concurren. 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 44.- IMPUGNACIONES.

Producido el Informe/Acta de Preadjudicación, los oferentes tendrán un plazo de tres (3) días hábiles contados a partir del día siguiente al de su notificación fehaciente, para tomar vista de todas las actuaciones y para efectuar impugnaciones a la preselección y preadjudicación previo depósito de la garantía de impugnación.

Las impugnaciones deben ser presentadas ante la Dirección General sita en Av. 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° 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 o transferencia en la cuenta N° 200.581/2 “Garantía por impugnaciones” CBU N° 0290000100000020058128 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 (240 meses). Si el dictamen de evaluación impugnado no aconsejara la adjudicación de ninguna oferta, el importe de la garantía de impugnación se calculará tomando el monto de la oferta del impugnante, multiplicado por el plazo total de la concesión (240 meses).

Dicho importe 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.

Las impugnaciones deberán ser remitidas dentro del plazo fijado en el presente artículo al correo electrónico de la Dirección General (concesiones@buenosaires.gob.ar), adjuntando a la misma, la fotocopia de la boleta de depósito antes mencionada. Asimismo, deberá enviarse la documentación que acredite la constitución de la garantía de impugnación.

Artículo 45.- LICITACIÓN PÚBLICA DESIERTA O FRACASADA.

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

En caso de que las Ofertas presentadas no reúnan las condiciones y requisitos mínimos que resulten indispensables para ser adjudicatarias, la licitación será declarada fracasada, sin que ello de derecho a reclamación alguna por parte de los oferentes.

No obstante, quien haya presentado la iniciativa conservará los derechos previstos en el presente régimen por el plazo máximo de dos (2) años a partir del primer llamado, siempre y cuando el nuevo llamado se realice utilizando los mismos estudios y el mismo proyecto.

Artículo 46.- 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 de Buenos Aires, en el mismo acto que disponga la adjudicación, notificando a todos los Oferentes, por medio fehaciente, difundiéndolo en el sitio web de la Ciudad de Buenos Aires y publicándose 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.

Los recursos administrativos contra la adjudicación 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.

La autoridad competente resolverá los recursos administrativos previo dictamen de la Procuración General de la Ciudad de Buenos Aires, conforme el artículo 7°, inc. d de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de Buenos Aires y la Ley N° 1.218 (texto consolidado por Ley N° 6.764).

Artículo 47.- DECISIÓN DE DEJAR SIN EFECTO LA LICITACIÓN.

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

Artículo 48.- 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 fin de suscribir el 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, además:

- dejar sin efecto la adjudicación;

- adjudicar la misma al Oferente que siga a aquel en el orden de mérito.

Se deja constancia que la Dirección General podrá optar por una modalidad a distancia para la suscripción del respectivo Contrato de Concesión.

Artículo 49.- 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 50.- ENTREGA DE LOS ESPACIOS.

La entrega de los Espacios se realizará libre de ocupantes, efectivizándose con la firma del Acta de Entrega del Espacio. Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 48 del presente PUBC.

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

Artículo 51.- FALTA DE ENTREGA DE LOS ESPACIOS POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN.

Si por alguna circunstancia no imputable al Concesionario, no pudiera hacerse entrega de los Espacios 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.

Artículo 52.- PROYECTO DEFINITIVO.

Dentro de los sesenta (60) días corridos, a contar desde la entrega por el Concedente al Concesionario del Predio para llevar a cabo la obra objeto de la presente Licitación, el Concesionario deberá presentar a la Autoridad Competente correspondiente del GCBA el proyecto definitivo de las Playas de Estacionamientos Subterráneas adjudicadas.

El Concesionario ajustará el proyecto definitivo presentado al GCBA, asegurando su conformidad con las normativas vigentes. Para ello, participará en mesas de trabajo con todas las áreas competentes y correspondientes del GCBA, con el propósito de consensuar y definir un proyecto final aprobado por las mismas que se alinee con las disposiciones técnicas de las mismas.

CAPÍTULO VII - CANON

Artículo 53.- CANON.

El canon constituye el importe que mensualmente debe abonar el Concesionario al Concedente por el uso y explotación de los Espacios, 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.

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

En caso de 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 72, 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 54.- REDETERMINACIÓN DE CANON.

Se deja constancia que el monto de canon locativo mensual por el cual se han adjudicado los Espacios 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.

Artículo 55.- TARIFAS ESPACIOS DESTINADOS A COCHERAS.

Los oferentes deberán indicar las tarifas en pesos, para todas las categorías, que prevén para la explotación de la obra que se licita, en función de lo establecido en el art. 3º del Decreto N° 795/10. La tarifa prevista en sí misma no constituye un ítem específico objeto del orden de mérito de las ofertas calificadas, aunque sí se considera a las tarifas como parte integrante del estudio económico-financiero que en su conjunto está sujeto a una valorización de viabilidad.

A los efectos del estudio de viabilidad económica-financiera el oferente deberá utilizar las tarifas vigentes VEINTE (20) días corridos antes de la apertura de ofertas en los estacionamientos que se identifican más adelante, y a los fines del descuento para los tres (3) primeros años de explotación la tarifa de colectivo, y para los siguientes años la tarifa de subterráneo.

La tarifa de los estacionamientos disuasorios, sin el descuento equivalente al precio de ida y vuelta del transporte público desde la playa al microcentro, no excederá el promedio aritmético que surja de las tarifas que cobren:

(i) los tres estacionamientos de similares características constructivas y de funcionamiento no disuasorios y geográficamente más cercanos

(ii) el estacionamiento no disuasorio y geográficamente más cercano concesionado por el Gobierno de la ciudad (conforme artículo 3º del Anexo I del Decreto N° 795/10, reglamentario de la Ley 3.058).

Parque _____ de _____ Innovación:

Av. Cnel. Díaz 1701

Parque _____ España:

Av. Don Pedro de Mendoza 450

Espacio _____ Lavardén _____ esquina _____ Los _____ Patos:

Av. Don Pedro de Mendoza 450

Plaza _____ Inmigrantes _____ de _____ Armenia:

Av. Cnel. Díaz 1701

Av. Cnel. Díaz 1701

En materia de partición horaria registrá lo dispuesto por la Ley N° 4.827.

Los medios de Transporte Público que circulan en las inmediaciones de los sitios en que se ubicarán las playas de estacionamiento son las siguientes:

- Líneas de colectivos: 9, 28, 29, 33, 37, 39, 45, 50, 59, 60, 67, 91, 100, 111, 150, 151 y 152, entre otras y/o las que en el futuro pudieran circular.
- Líneas de subte: C, D y H, y futuras nuevas líneas.
- Tren Belgrano Norte.

Artículo 56.- REAJUSTE DE LAS TARIFAS.

Las tarifas podrán ser modificadas en función de las variaciones que registren los estacionamientos indicados en el artículo precedente.

Las eventuales modificaciones que dispusiera el Concesionario de las tarifas por hora, estadía por doce (12) o veinticuatro (24) horas, y mensual, como las aplicadas al comienzo de la Concesión, deberán ser comunicadas por éste a la Dirección General de Concesiones y Permisos o Autoridad Competente.

Asimismo, y de acuerdo con la parte pertinente del artículo 13 inciso c) de la Ley N° 210, el Poder Ejecutivo a requerimiento del Ente Único Regulador de los Servicios Públicos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, convocará a audiencia pública no vinculante cuando una tarifa, cargo, clasificación o servicio de un prestador sea considerada, con fundamento como inadecuada, indebidamente discriminatoria o preferencial, según la naturaleza del servicio o cuando se considere alterado el principio de razonabilidad y justicia tarifaria.

CAPÍTULO VIII OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

Artículo 57.- OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.

Dentro de los treinta (30) días computados desde la entrega del Espacio, el Concesionario deberá iniciar ante el área competente del GCBA 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 de los espacios.

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 el PET. Todos los trabajos serán por cuenta y orden del Concesionario, así como los gastos de mantenimiento y explotación de los Espacios, 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 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 de los Espacios 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) 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.
- h) 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.

- i) 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.
- j) 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.
- k) 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.
- l) 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.
- m) Cumplimentar estrictamente las disposiciones que sean de aplicación, de acuerdo a la naturaleza del Contrato, y además 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 Predio 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.
- n) Satisfacer en todos los casos las indemnizaciones por despido, accidentes y demás pagos originados por la Concesión.
- o) En relación a la explotación de los usos, el Concesionario deberá ajustarse a la normativa vigente que regule cada actividad. Y no destinar los bienes a otro fin que el estipulado en el Contrato.
- p) Todos los bienes muebles y equipamiento a utilizar para el desarrollo de la actividad deben ser instalados dentro del perímetro de los Predios identificados en el Anexo A **Individualización de los Espacios** del presente PUBC y/o en sus posteriores Objetos Territoriales a definir por la Autoridad Competente correspondiente. 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.
- q) Efectuar las obras estipuladas y en su caso, realizar los trabajos de mantenimiento o mejoras que correspondan.

- r) Facilitar el acceso a inspectores autorizadas a todas las instalaciones, libros de contabilidad y documentación vinculada con el cumplimiento del Contrato y firmar las actas de infracción que se labre.
- s) No efectuar obras de cualquier naturaleza sin consentimiento escrito del Concedente.
- t) El Concesionario deberá mantener en perfectas condiciones de forma integral y continua, las superficies comprendidas en el Predio concesionado, durante toda la duración de la concesión.
- u) La Autoridad Competente y correspondientes determinarán el destino de los escombros provenientes de las excavaciones y sus condiciones de traslado, el cual será a cargo del concesionario.

Artículo 58.- EXPLOTACIÓN Y CONTROL.

La explotación del Espacio objeto de la presente Licitación comprende su uso y explotación con sus mejoras según el destino previsto de conformidad con el Anexo B del presente PUBC y el PET, debiendo el Concesionario dar cumplimiento a la normativa que regule dicha actividad o servicio.

El cumplimiento de las obligaciones del Concesionario será fiscalizado en forma permanente por el Concedente a través de la Dirección General, quién tendrá a su cargo la supervisión, relevamiento y auditoría del cumplimiento de las condiciones del Contrato de concesión, quedando facultado para instrumentar los procedimientos que estime adecuados para el logro de dicha finalidad; ello, sin perjuicio de las competencias de las reparticiones del GCABA atinentes en la materia a fiscalizar.

Artículo 59.- ATENCIÓN DE LA CONCESIÓN.

El personal afectado a la atención de los servicios deberá ser especializado y capacitado periódicamente por cuenta del Concesionario y deberá vestir correctamente, de manera uniforme para facilitar su diferenciación con el público concurrente, para ello el Concesionario le proveerá de vestimenta adecuada.

Artículo 60.- CITACIONES AL CONCESIONARIO.

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

Artículo 61.- 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 (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 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. No quedan comprendidas las tasas en concepto de publicidad.

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

Artículo 62.- INSPECCIONES/RELEVAMIENTOS.

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

Artículo 63.- 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.

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 64.- MODIFICACIÓN DE OBRAS Y/O EDIFICIOS.

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

Si dichas modificaciones fueran autorizadas y efectivamente realizadas, pasarán a integrar el Predio de domicilio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, objeto de la

presente Licitación Pública, una vez finalizado el periodo de 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 distribuirlas de inmediato y volver los bienes a su estado anterior, al sólo requerimiento del GCABA, sin perjuicio de los daños y perjuicios provocado 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 Predio.

Artículo 65.- SEGURIDAD EN OBRA.

El concesionario es responsable de implementar los sistemas de Seguridad Industrial que así determinen las leyes vigentes.

Al formular sus propuestas, los oferentes deben explicitar los Programas de Gestión de Seguridad Industrial que implementarán.

Sin que lo siguiente sea limitativo, el Concesionario deberá:

- Proteger mediante cercas, barandas u otros medios apropiados las excavaciones.
- Disponer el manejo del cemento y demás materiales y equipos de trabajo en la forma menos perjudicial a la salud de los trabajadores.
- Establecer luces de peligro y/o reflectores y la vigilancia necesaria en los sitios que así lo requieran.
- Construir y mantener accesos, escaleras o pasarelas debidamente protegidos e iluminados para el acceso a cualquier lugar del área de trabajo.
- Disponer de las medidas de seguridad para el tránsito vehicular y peatonal en toda el área de las obras.
- Adoptar toda otra medida de protección que fuese aconsejable.

Los costos de todas las previsiones que deben efectuar los oferentes deberán estar prorrateados en los precios de todos los ítems de la planilla de Cómputo y Cotización.

Artículo 66.- DEPÓSITOS, MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO.

Todos los elementos destinados a la explotación de los Espacios concesionados deberán ser instalados en los depósitos destinados al efecto, en observancia con lo establecido en la normativa vigente aplicable y PET.

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

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

Artículo 67.- HORARIO DE APROVISIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA.

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

Artículo 68.- LIMPIEZA.

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

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

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

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

Artículo 69.- 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 de concesión, 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 de este.

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

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

Artículo 70.- IDONEIDAD Y DISCIPLINA DEL PERSONAL.

El Concesionario solo empleará personal competente en sus respectivas especialidades y categorías y en suficiente número para que la ejecución de los trabajos y servicios sea regular y prospere en la medida necesaria para satisfacer los términos del Plan de Trabajo en el plazo contractual.

Será responsabilidad del Concesionario el retiro de todo el personal que, por su incapacidad, mala fe, insubordinación, falta de honestidad, mala conducta o cualquier otra falta, perjudique o altere la buena marcha de los trabajos, el orden o disciplina del personal.

En el supuesto que el Concedente recibiese de parte de un tercero una queja formal sobre el comportamiento del personal del Concesionario, notificará fehacientemente a este sobre dicha presentación y este deberá informar a la Dirección General dentro del plazo de quince (15) días corridos la resolución del conflicto.

Artículo 71.- HORARIO DE TRABAJO.

El Concesionario deberá informar a la Dirección General, dentro de los diez (10) días de suscripta el Acta de Entrega del Espacio, el horario en que desarrollará sus actividades en relación con el Plan de Trabajo para aprobación por parte del GCABA. En el supuesto de modificación de dicho horario, el Concesionario deberá solicitarlo a la Dirección, exponiendo las razones y demás argumentos que crea conveniente.

La Dirección General podrá o no acceder a tal demanda sin necesidad de explicación alguna en cualquiera de los casos, notificando fehacientemente al Concesionario lo resuelto.

CAPÍTULO IX PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRA

Artículo 72.- 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 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 el área competente del GCBA, todo organismo con competencia en la materia, y las

empresas prestatarias de servicio deberán iniciarse dentro de los plazos estipulados en el presente pliego. 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 los espacios objeto de la presente licitación, será de veinticuatro (24) meses, plazo que se computará a partir de la firma del acta de inicio de obra.

El Concesionario no podrá dar comienzo a ningún tipo de obras y/o trabajos en el Espacio hasta tanto no haya suscripto con la Inspección de Obras el Acta de Inicio de Obra, lo cual se efectuará una vez verificado los planos por parte de dicha Inspección.

Artículo 73- PRÓRROGAS DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRA.

La Inspección de Obra se reserva el derecho de prorrogar el plazo establecido, por el término que oportunamente se crea más conveniente. Dicha prórroga podrá ser de oficio por parte de la Inspección, o a pedido del Concesionario, quien deberá adjuntar documentación fehaciente que evidencie los motivos de la solicitud.

Artículo 74.- 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 acordadas.

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

Artículo 75.- 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 76.- 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 PUBC. 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 Subsecretaría de Obras, recepciones provisionales parciales y recepciones definitivas parciales, estableciéndose que, de así determinarse, cada parte de obra recibida provisoriamente, tendrá un plazo de garantía y mantenimiento de doce (12) meses, transcurridos los cuales serán recibidas definitivamente las partes de la obra terminada y, en consecuencia, podrán ser liberadas proporcionalmente las garantías constituidas en la presente obra.

Artículo 77.- 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.

Artículo 78.- CALIDAD DE LOS MATERIALES Y TRABAJO.

Todos los materiales, artefactos, accesorios, muebles, y equipos serán nuevos y de primeras marcas existentes en plaza y los trabajos ejecutados con ellos ajustados a las reglas del arte.

Artículo 79.- INSTALACIONES.

Todas las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en el Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, Normas IRAM, el Reglamento de la Asociación Argentina de Electrotécnica, de las empresas prestatarias de energía eléctrica, servicio telefónico y de Cable, y toda otra reglamentación vigente en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 80.- DE LAS OBRAS.

Los plazos para la ejecución de las obras y demás obligaciones son los indicados en el artículo 9 y 72 del PUBC.

La provisión de equipos y demás obligaciones que surgen del PET, serán controladas, relevadas y aprobadas por agente/s del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con competencia técnica.

La no conclusión de las obras y demás obligaciones estipuladas en el PET, en el plazo máximo fijado a tales fines en el Plan de Trabajo aprobado por el GCABA, dará lugar a la aplicación de penalidades, y en caso de así considerarlo el GCABA la rescisión del contrato de concesión, quedando el Concesionario obligado a indemnizar los perjuicios que sean consecuencia de circunstancias que le sean imputables.

Artículo 81.- MANTENIMIENTO DEL ORDEN POR EL CONCESIONARIO.

El Concesionario deberá tomar las medidas y precauciones necesarias para prevenir tumultos y/o desórdenes por parte de los empleados contratados por él o por sus Subcontratistas, así como para la preservación del orden, la protección de las personas y la seguridad de los bienes dentro del área de ejecución de las mejoras.

CAPÍTULO X DE LOS SEGUROS

Artículo 82.- 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 del efectivo restitución de los Espacios.

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

En caso de producirse los siniestros, se transferirán a la orden del GCABA, sin limitación alguna, todos los derechos de indemnización emergentes del seguro, lo que así deberá hacerse constar expresamente en la póliza respectiva. La documentación relacionada con la renovación o reajuste de los seguros, como así los pagos en cuotas de las primas respectivas, deberán ser acreditadas ante la Dirección General, bajo apercibimiento de declarar la caducidad de la concesión, con pérdida de las garantías constituidas.

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

Artículo 83.- 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 \$50.000.000.000 (PESOS CINCUENTA MIL MILLONES) 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 84.- 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:
 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 aun 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 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.
- 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 del 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 artículo 85.1 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 85.- CAUSALES.

85.1- POR INCUMPLIMIENTO DEL CONCESIONARIO.

Son causales de rescisión del Contrato de concesión, en caso de 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.
- 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 inicio/tramitación 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, y con posibilidad de prorrogarse por el mismo plazo.
- 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 el concursado hubiere sido excluido judicialmente de la administración de sus bienes-

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

85.2 - 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 de los Espacios, debiendo el Concesionario encontrarse al día con todas las obligaciones emergentes del Contrato de concesión (tales como: el pago de canon locativo mensual, tributos, servicios, etc.). La Dirección General ponderará la petición y dará su resolución en un plazo máximo de treinta (30) días a partir de la notificación fehaciente del Concesionario, sin perjuicio de la aplicación de las penalidades que pudieran corresponder, en virtud de lo prescripto en el Capítulo XI del presente PUBC.
- b) REVOCACIÓN:** Si el GCABA revocara o rescindiera el Contrato de concesión por causas de interés público no imputables al Concesionario, éste último tendrá derecho a que se le reconozcan los gastos que probare fehacientemente haber incurrido con motivo del Contrato de concesión. No se hará lugar a reclamación alguna por lucro cesante y/o intereses de capitales requeridos para la financiación.
- c) MUTUO ACUERDO:** Se extinguirá de mutuo acuerdo, en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Concesión con los efectos que ambas partes convengan.

Artículo 86.- 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 treinta(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 obras edilicias y tecnológicas, así como todos los elementos necesarios para el debido aprovechamiento del Espacio conforme su finalidad vigente, quedarán en plena propiedad del GCABA, sin generar derecho de compensación alguna a favor del Concesionario. Dentro de dichas instalaciones se incluye todo elemento que constituya una parte insustituible y necesaria para la continuidad de los usos para los cuales el

Espacio fuera concesionado y cuya remoción atente contra el buen funcionamiento de los mismos durante la concesión.

Sin perjuicio de ello, el Concesionario abonará una multa, en concepto de cláusula penal, equivalente al tres por ciento (3%) de dos veces el importe del canon mensual actualizado por cada día de demora y hasta la efectiva y cierta entrega de los Espacios, 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.

ARTÍCULO 87.- ACTA DE ENTREGA. INVENTARIO.

La tenencia del inmueble se efectivizará mediante Acta de Entrega de Inmueble, habiéndose efectuado previo inventario por ante Escribano Público designado por la Dirección General Escribanía General del GCABA, a efectos de dejar constancia del estado del inmueble y sus instalaciones.

CAPÍTULO XIII DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 88- 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 a que dé lugar la aplicación e interpretación de la presente Licitación Pública y las controversias que pudieran suscitarse durante la ejecución del Contrato.

Artículo 89.- 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 90.- 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.

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 91.- 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, sus Decretos Reglamentarios, 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 pudieran producir las actividades 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 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 cumplirse con lo dispuesto en el artículo 49 del PET.

Asimismo, aquellas playas subterráneas amparadas bajo el marco legal establecido en la Ley N° 469, deberán cumplir con lo prescripto en el artículo 4° de la referida normativa.

Artículo 92.- 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 93.- 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 (texto consolidado por Ley N° 6.764) y sus Decretos reglamentarios y toda aquella normativa vigente durante la totalidad del plazo de concesión.

Artículo 94.- 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 descrita, a fin de que éstos hagan o dejen de hacer algo relativo a sus funciones.
- Cualquier persona que haga valer su relación o influencia sobre un funcionario o empleado público con la competencia descrita, 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, Viernes 27 de Marzo de 2026

Referencia: PUBC (Pliego Único de Bases y Condiciones) - Playas Disuasorias

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 81 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.03.27 09:17:46 -03:00

María Florencia Niccodemi
Gerente Operativo
D.G. CONCESIONES Y PERMISOS
MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.03.27 09:17:48 -03:00



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: PLIEGO UNICO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 83 pagina/s.