

PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES

EN DESARROLLO

**EJECUCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y EXPLOTACIÓN
 COMERCIAL DE ÁREA PORTUARIA “MANGRULLO”**

ENTE ADMINISTRADOR PUERTO ROSARIO

AVISO LEGAL SOBRE EL PLIEGO EN CARÁCTER DE BORRADOR

Este documento se publica únicamente con fines informativos y en carácter de borrador no vinculante. Su objetivo es facilitar el conocimiento del contenido preliminar y recibir consultas, observaciones o sugerencias por parte de los interesados y la sociedad en general.

Importante:

1. Este borrador no genera derechos, compromisos ni obligaciones para ninguna de las partes.
2. Su contenido es preliminar y puede ser modificado o retirado sin previo aviso.
3. La publicación no garantiza que se realice el procedimiento de contratación ni que se mantengan las condiciones aquí expresadas.
4. **Periodo de disponibilidad:** El borrador está disponible para consulta desde el 14 de noviembre de 2025 hasta el 14 de diciembre de 2025.
5. **Envío de observaciones y sugerencias:** Se recibirán las sugerencias, observaciones y comentarios al mail que se detalla a continuación:
- licitaciones@enapro.com.ar
6. **Visita al predio:**
Miércoles 19 de noviembre de 2025 10:00 horas.
Jueves 4 de diciembre de 2025 a las 10:00 horas.
7. **Reunión informativa:**
Jueves 27 de noviembre de 2025 10:00 horas en Salón Amarras, Terminal Fluvial.
Miércoles 10 de diciembre a las 10:00 horas. Virtual por Meet.

ÍNDICE

ARTÍCULO 1: OBJETO DE LA CONCESIÓN. -----	5
ARTÍCULO 2: ORGANISMO CONTRATANTE. -----	6
ARTÍCULO 3: PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN Y ETAPAS DEL MISMO. -----	6
ARTÍCULO 4: PRINCIPIOS RECTORES DEL PLIEGO. -----	7
ARTÍCULO 5: VISTA, DESCARGA, CONSULTAS, CIRCULARES AL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES. -----	8
ARTÍCULO 6: DESCRIPCIÓN DEL PREDIO. -----	9
ARTÍCULO 7: PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS. FECHA DE APERTURA DE LAS MISMAS. -----	10
ARTÍCULO 8: TRATAMIENTO FISCAL. -----	10
ARTÍCULO 9: CONTENIDO DE LAS OFERTAS. -----	10
9.1 HABILIDAD PARA CONTRATAR CON ENAPRO-----	10
9.2 ACREDITACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN-----	11
9.3 DECLARACIÓN JURADA DE INTERESES-----	11
9.4 DECLARACIÓN JURADA DE CONOCIMIENTO DEL PREDIO-----	11
9.5 GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE LAS OFERTAS:-----	12
9.6 MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO.-----	14
9.7 PLAN DE INVERSIONES PRELIMINARES.-----	14
9.8 PLAN DE OBRA PRELIMINAR.-----	15
9.9 ANTECEDENTES EMPRESARIALES.-----	15
9.10 SOCIEDADES, SOCIEDADES CONSTITUIDAS "AD HOC" UT O CONSORCIOS.-----	16
9.11 BASE DE COTIZACIÓN. CANON PROPUESTO A PAGAR POR EL CONCESIONARIO.-----	20
9.12 ANTECEDENTES TÉCNICOS.-----	21
ARTÍCULO 10: CRITERIO DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS. -----	21
1. PROCEDIMIENTO:-----	21
2.- ADJUDICACIÓN. CRITERIOS. NOTIFICACIÓN.-----	22
3.- MEJORAS DE OFERTA-----	23
ARTÍCULO 11: OFERTA ÚNICA -----	23
ARTÍCULO 12: LICITACIÓN FRACASADA O DESIERTA -----	24
ARTÍCULO 13: OBSERVACIONES. -----	24
ARTÍCULO 14: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO Y GARANTÍA DE INVERSIÓN. -----	25
ARTÍCULO 15: PLAZO DE LA CONCESIÓN DE USO. -----	26
ARTÍCULO 16: CONTRATO. -----	28
ARTÍCULO 17: FALTA DE ENTREGA DE LOS BIENES POR EL ENAPRO. -----	29
ARTÍCULO 18: PAGO DEL VALOR DEL CANON DE LA CONCESIÓN.	

DIFERIMIENTO DE PAGO. CANON VARIABLE.	29
ARTÍCULO 19: MORA EN LOS PAGOS.	32
ARTÍCULO 20: OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO	33
20.1.- EJECUCIÓN, OBRAS Y MANTENIMIENTO	33
20.2) PAGOS, SERVICIOS Y NORMATIVAS	34
20.3) INFORMACIÓN Y FISCALIZACIÓN	34
20.4) INDEMNIDAD Y SEGUROS	34
20.5) USO, CONSERVACIÓN, HIGIENE Y AMBIENTE	35
20.6) RESPONSABILIDAD FRENTA A TERCEROS Y PRESTACIÓN DEL SERVICIO	36
20.7) MULTAS	37
20.8.) DEVOLUCIÓN	37
ARTÍCULO 21: GASTOS, IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES.	38
ARTÍCULO 22: PROYECTO EJECUTIVO Y DE OBRA.	38
ARTÍCULO 23: PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.	38
ARTÍCULO 24: MODIFICACIONES AL INMUEBLE.	40
ARTÍCULO 25: RESCISIÓN ANTICIPADA POR EL CONCESIONARIO.	41
ARTÍCULO 26: RESPONSABILIDAD POR DAÑOS.	41
ARTÍCULO 27: ACTA DE ENTREGA. DESOCUPACIÓN.	41
ARTÍCULO 28: FALTA DE RESTITUCIÓN DEL PREDIO POR PARTE DEL CONCESIONARIO.	42
ARTÍCULO 29: PROPIEDAD DE LAS MEJORAS - SUBASTA DE EFECTOS.	42
ARTÍCULO 30: PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA DEL CONTRATO	43
ARTÍCULO 31: PENALIDADES. MULTA.	43
ARTÍCULO 32: INSPECCIÓN ANUAL	44
ARTÍCULO 33: NORMATIVA APPLICABLE.	45
ARTÍCULO 34: JURISDICCIÓN.	45
ARTÍCULO 35: ANEXOS.	46
ANEXO I - MEMORIA DESCRIPTIVA.	47
ANEXO III - CONDICIONES DE EJECUCIÓN	61
ANEXO IV - REQUISITOS PARA CONFECIONAR SEGUROS:	73
ANEXO V - CERTIFICADO DE VISITA	74
ANEXO VI - FORMULARIO OFICIAL DE LA PROPUESTA	75
ANEXO VII – DECLARACIÓN JURADA DE CONOCIMIENTO DEL PREDIO	76
ANEXO VIII - DECLARACIÓN JURADA DE INTERESES	77

ARTÍCULO 1: OBJETO DE LA CONCESIÓN.

El Ente Administrador Puerto Rosario, con domicilio en Avenida Belgrano 341 de la ciudad de Rosario, provincia de Santa Fe, convoca a Licitación Pública para la Concesión de Uso destinada a la puesta en valor, refuncionalización, mantenimiento, administración, operación y explotación comercial de un sector del área sur del Puerto de Rosario, denominada “Mangrullo”.

A los efectos identificatorios se acompaña Anexo I, Memoria Descriptiva del sector. La concesión se realiza en el estado en que se encuentre, conforme a las modalidades y condiciones que se especifican en este documento.

El predio, que cuenta con una superficie aproximada de 5,3 hectáreas, constituye una oportunidad estratégica para recuperar y transformar un sector históricamente relegado del puerto, integrándose plenamente a la ciudad mediante criterios de inclusión, sustentabilidad y eficiencia.

El proyecto se enmarca en la visión del ENAPRO de promover un desarrollo portuario que integre criterios de sustentabilidad, modernización, inclusión y eficiencia, alentando la inversión, la generación de empleo y la integración urbana.

En este sentido, el Concesionario deberá asumir los siguientes compromisos, sin que en esta etapa se establezcan metas o indicadores de cumplimiento contractual obligatorios:

- a) Sustentabilidad Ambiental: Compromiso con la incorporación de tecnologías limpias, eficiencia energética, uso de energías renovables, gestión responsable de residuos y búsqueda de certificaciones ambientales reconocidas, en línea con las mejores prácticas globales en puertos sostenibles.
- b) Perspectiva de Género: Adopción de políticas que fomenten la inclusión laboral de mujeres y diversidades, especialmente en áreas técnicas y operativas, promoviendo un entorno de trabajo equitativo y respetuoso.
- c) Empleo y Capacitación Profesional: Fomento de la generación de empleo directo e indirecto, priorizando la mano de obra local y promoviendo planes de formación técnica en articulación con instituciones educativas y el sector sindical.

Las actividades a desarrollar se encuentran detalladas en el Anexo II Características de la explotación, y Anexo III Condiciones de ejecución.

ARTÍCULO 2: ORGANISMO CONTRATANTE.

El Organismo contratante es el ENTE ADMINISTRADOR PUERTO ROSARIO, y en adelante “el ENAPRO” o “el LICITANTE”. El domicilio para este acto, se establece en Av. Belgrano 341, CP 2000, (Rosario). Tel: (0341) 4481830, correo electrónico: licitaciones@enapro.com.ar

ARTÍCULO 3: PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN Y ETAPAS DEL MISMO.

El procedimiento de selección, por el cual se regirá la presente concesión de uso será Licitación Pública de etapa única de alcance nacional.

La Licitación es convocada conforme facultades otorgadas al ENTE ADMINISTRADOR PUERTO ROSARIO (ENAPRO) por la Ley Provincial 11.011 y normativa reglamentaria, garantizando la máxima concurrencia de oferentes y la selección de la propuesta más conveniente al interés del Puerto.

El ENAPRO se reserva la facultad de:

Declarar fracasado o desierto el procedimiento sin derecho a reclamo,

Convocar a nuevas instancias de diálogo competitivo o rondas de mejora, si lo estimare pertinente,

Abrir instancias de negociación técnica o económica con el oferente mejor posicionado, en caso de requerir ajustes para asegurar el equilibrio del contrato.

El procedimiento constará de las siguientes etapas:

1. Publicación del Llamado y Disponibilidad del Pliego
2. Consultas y Aclaraciones
3. Visita Técnica Obligatoria
4. Presentación de Ofertas en Sobre Cerrado
5. Acto de Apertura
6. Evaluación
7. Adjudicación
8. Firma del Contrato de Concesión

ARTÍCULO 4: PRINCIPIOS RECTORES DEL PLIEGO.

El procedimiento se regirá por los siguientes principios:

- Publicidad y transparencia
- Igualdad de trato y libre concurrencia

- Razonabilidad y proporcionalidad técnica y económica
- Competencia leal y no discriminación
- Sustentabilidad ambiental y responsabilidad social
- Equilibrio económico-financiero del contrato

ARTÍCULO 5: VISTA, DESCARGA, CONSULTAS, CIRCULARES AL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES.

El Pliego se encuentra a disposición de los interesados para su consulta y descarga en el portal web del ENAPRO, www.enapro.com.ar sin costo alguno.

Los Interesados podrán formular consultas al correo electrónico licitaciones@enapro.com.ar hasta siete (7) días previos a la fecha fijada para la apertura de las ofertas.

El ENAPRO podrá elaborar, emitir y comunicar circulares aclaratorias y/o modificatorias al Pliego, por iniciativa propia o como respuesta a consultas de los interesados.

Las Circulares serán emitidas con dos (2) días como mínimo de anticipación a la fecha fijada para la presentación de las ofertas. Serán incluidas como parte integrante del presente Pliego y se difundirán en el sitio de Internet del ENAPRO.

ARTÍCULO 6: DESCRIPCIÓN DEL PREDIO.

La Zona del Mangrullo se ubica en el extremo sur del Puerto de Rosario y cuenta con una superficie aproximada de 5,30 hectáreas, con una localización estratégica a orillas del Río Paraná y acceso directo a corredores fluviales y logísticos, lo que la posiciona como un punto clave dentro del entramado portuario y urbano. El área está delimitada al este por el Río Paraná, al sur por el Arroyo Saladillo con 170 metros de frente de costa, al oeste por la cortada “El Mangrullo” y al norte por el Club Náutico Sur. A solo 200 metros de la Avenida de Circunvalación, el predio dispone de una conectividad urbana privilegiada, y por sus características geográficas, su entorno y su proximidad a infraestructuras clave, representa una oportunidad única para desarrollos portuarios, náuticos, comerciales o de servicios.

El acceso vial se realiza desde Av. Nuestra Señora del Rosario y calle El Mangrullo, pasando por un puente existente sobre el brazo norte (seco) del Arroyo Saladillo, el cual desemboca en la cortada El Mangrullo. Dada la geometría y estado de la infraestructura del puente el mismo solo permite el paso de vehículos livianos y de porte moderado, lo que limita el acceso de camiones pesados y equipos de gran tamaño.

ARTÍCULO 7: PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS. FECHA DE APERTURA DE LAS MISMAS.

Las ofertas serán presentadas en sobre cerrado identificando el procedimiento de selección y sin identificación del Oferente, en las Oficinas del ENAPRO, de lunes a viernes en el horario de 9:00 a 17:00 horas hasta el día y hora de la apertura de ofertas. La apertura de ofertas se llevará a cabo en la fecha y lugar que indique la publicación y se levantará acta de lo actuado.

ARTÍCULO 8: TRATAMIENTO FISCAL.

El ENAPRO es Responsable Inscripto frente al IVA y exento en Impuesto a las Ganancias. En el supuesto que el oferente se hallare comprendido en algún régimen especial, fuere exento o no alcanzado por los tributos, deberá acreditar esta circunstancia en el momento de la oferta, acompañando copia de la normativa que así lo determina. Sin perjuicio de ello, quien resultare finalmente CONCESIONARIO y se encuentre bajo tales condiciones, deberá adjuntar la constancia en oportunidad de cada factura, acreditando de tal forma la vigencia del régimen especial.

ARTÍCULO 9: CONTENIDO DE LAS OFERTAS.

9.1 HABILIDAD PARA CONTRATAR CON ENAPRO

Los oferentes deberán estar inscriptos en la Base de Proveedores del ENAPRO, quien emitirá la correspondiente constancia de inscripción. Aquellos oferentes que no se encuentren incorporados, deberán realizar su inscripción ante la Oficina de Compras del ENAPRO, debiendo suministrar la información que se le requerirá, de acuerdo al tipo de personería que corresponda.

9.2 ACREDITACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN

Con el instrumento que corresponda según el tipo de personería.

9.3 DECLARACIÓN JURADA DE INTERESES

Los oferentes deberán presentar una Declaración Jurada de Intereses donde declare si se encuentra o no alcanzado por las siguientes situaciones:

- Haber sido declarado en quiebra.
- Encontrarse en concurso preventivo.
- Tener relación con los miembros del Consejo Directivo del ENAPRO o con los empleados del ENAPRO, bajo cualquiera de sus formas de contratación.
- Estar inhibido.
- Estar condenado por delito contra la fe pública.

En caso de que el declarante sea una persona jurídica, dicha Declaración alcanzará a todos los representantes legales, sociedades controlantes o controladas o con interés directo en los resultados económicos o financieros, director, socio o accionista que posea participación idónea para formar la voluntad social o que ejerza una influencia dominante como consecuencia de acciones, cuotas o partes de interés poseídas.

Asimismo, si el interesado en participar en la contratación es un FIDEICOMISO, la misma deberá ser suscripta y firmada por el FIDUCIARIO, FIDUCIANTES, BENEFICIARIOS y eventualmente FIDEICOMISARIOS.

9.4 DECLARACIÓN JURADA DE CONOCIMIENTO DEL PREDIO

Los oferentes deberán acompañar una declaración jurada en la que certifiquen tener conocimiento del predio objeto de la presente licitación. Los interesados podrán coordinar visitas al inmueble con la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Portuario del ENAPRO al 0341-4181300.

Por lo tanto, la presentación de la oferta lleva implícito el total conocimiento de las condiciones en las que se desarrollará la concesión de uso y no se aceptará bajo ningún concepto que el oferente y/o CONCESIONARIO alegue algún desconocimiento.

A tales fines acompañarán a su oferta la Declaración Jurada del Anexo VII.

9.5 GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE LAS OFERTAS:

Los oferentes deberán presentar junto con su oferta, una garantía de mantenimiento de la misma o la constancia de haberla constituido, equivalente al UNO POR CIENTO (1%) del monto total de la oferta, de las siguientes formas o combinaciones de ellas:

- a) Mediante depósito bancario en la cuenta del ENAPRO: CUENTA N°, a nombre del ENTE ADMINISTRADOR PUERTO ROSARIO, CUIT N° 30-68046378-2, N° de CBU ..., radicada en el BANCO ... SUCURSAL N°
- b) Con aval bancario u otra fianza a satisfacción del ENTE ADMINISTRADOR PUERTO ROSARIO, constituyéndose en fiador en deudor solidario, liso y llano y principal pagador con renuncia a los beneficios de división y excusión en los términos de los artículos 1590 y 1591 del Código Civil y Comercial de la Nación, así como al beneficio de interpellación judicial previa.

c) Con seguro de caución, aprobada por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN, certificada por escribano público, extendida a favor del ENTE ADMINISTRADOR PUERTO ROSARIO.

Las compañías aseguradoras deberán estar inscriptas y habilitadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN para operar.

La elección de la forma de garantía queda a opción del oferente.

Se adjunta Anexo IV con Requisitos para su confección.

Los Oferentes deberán mantener las ofertas por el término de SESENTA (60) días corridos, contados a partir de la fecha del acto de apertura. Al término del plazo referido, las ofertas serán renovadas automáticamente por idéntico plazo, de no mediar notificación expresa en contrario de parte de los oferentes con una antelación de DIEZ (10) días corridos a la fecha de vencimiento de las mismas.

Todas las garantías deberán cubrir el total cumplimiento de las obligaciones contraídas y serán devueltas al oferente dentro de los DIEZ (10) días de notificado el acto de adjudicación, o el acto por el cual se ponga fin al procedimiento de selección.

El original o el certificado de la garantía constituida deberá ser entregada en el Departamento de Asuntos Legales del ENAPRO, dentro del plazo de VEINTICUATRO (24) horas, contado a partir del Acto de Apertura. Caso contrario la oferta será desestimada.

9.6 MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO.

El oferente deberá presentar una propuesta de uso del Predio, conjuntamente con su oferta de inversión, que presentará en una MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO acompañada por Planos de planta, corte y vistas de arquitectura, a escala 1:100 y el material gráfico necesario para su acabada comprensión.

La MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO deberá cumplir estrictamente y, como mínimo, con los lineamientos y parámetros básicos y la documentación a incluir que se establece en el Anexo III del presente Pliego, como así también acompañar los planos del proyecto.

Deberá contener, como mínimo, referencia a los usos a otorgar al Predio, tratamientos de cada uno de los sectores, obras nuevas a ejecutar y descripción de materiales a incorporar.

Requisitos Técnicos: El Proponente deberá incluir en su oferta una descripción detallada de los requisitos técnicos y la infraestructura mínima necesaria para la explotación comercial del predio. Esto incluye, sin ser taxativo: edificaciones, cerramientos perimetrales, tipo de muelle y/o infraestructura de amarre para las embarcaciones, galpones, equipos, instalación eléctrica, videovigilancia, medidas de control ambiental (de corresponder), y cualquier otra especificación técnica relevante para garantizar una operación eficiente y sustentable.

9.7 PLAN DE INVERSIONES PRELIMINARES.

El Oferente deberá presentar un PLAN DE INVERSIONES PRELIMINAR sobre la base de la MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO descripta en el artículo anterior.

Deberá ser expresado en montos y porcentuales, parciales y acumulados, estableciendo hitos porcentuales mensurables a alcanzar en cada mes de obra y hasta finalizar la obra, considerando el plazo máximo estipulado en el plazo de ejecución de las obras.

9.8 PLAN DE OBRA PRELIMINAR.

El Oferente deberá presentar un PLAN DE OBRA PRELIMINAR sobre la base de la MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO, expresando plazos, informes y procedimiento para la ejecución de obra, estableciendo hitos porcentuales mensurables a alcanzar en cada mes de obra y hasta finalizar la obra, considerando el plazo máximo estipulado en el plazo de ejecución de las obras.

9.9 ANTECEDENTES EMPRESARIALES.

El oferente deberá acreditar antecedentes empresariales y financieros, presentando:

- Balances Generales y Estados de Resultados de los últimos DOS (2) ejercicios, certificado por Contador Público y legalizados por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente. Quedan exceptuados del requisito anterior aquellos oferentes que acrediten la imposibilidad de presentar dichos documentos conforme la fecha de inicio de actividades, motivo por el cual deberán presentar la documentación contable que posean al momento de realizar la oferta.

- Índice de liquidez ácida del último ejercicio definido como Activo Corriente sobre Pasivo Corriente. Deberá ser mayor a 1, certificado por Contador Público y legalizado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente.
- Índice de endeudamiento del último ejercicio definido como Pasivo Total sobre Activo Total. Deberá ser menor a 3, certificado por Contador Público y legalizado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente.
- Margen operativo del último ejercicio, definido como Margen Bruto sobre Ingresos Operativos. Deberá ser mayor a cero, certificado por Contador Público y legalizado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente.
- Indicación de las fuentes de financiación previstas, adjuntando para cada rubro el compromiso de financiación para el caso de resultar adjudicatario.

9.10 SOCIEDADES, SOCIEDADES CONSTITUIDAS “AD HOC” UT O CONSORCIOS.

Solamente podrán ser Oferentes las sociedades regularmente constituidas e inscriptas en sus respectivos Registros Públicos con domicilio en la República Argentina, de manera individual, como integrantes de UT o personas que se presentan agrupadas asumiendo, en caso de resultar adjudicatarias, el compromiso de constituirse en una Unión Transitoria (UT), o como Consorcios de Cooperación (Consorcios).

El objeto de las sociedades o UT/Consorcios deberá ser adecuado a la ejecución de arquitectura, obra, mantenimiento y operación comercial de la Concesión de Uso objeto de la presente, sin ser necesario, para el caso de las UT/Consorcios, que el objeto de cada sociedad cumpla con la totalidad del objeto de la contratación.

Los Oferentes en caso de constituir una sociedad “ad hoc” para participar en el presente Concurso o de integrar una UT o Consorcio constituido o a constituirse, deberán cumplir para ser admitidos los siguientes requisitos básicos: a) Las personas humanas o jurídicas socias de la sociedad constituida “ad hoc” o integrantes de cada UT o Consorcios deberán asumir ante el ENAPRO el compromiso expreso de responsabilidad principal, solidaria, conjunta e ilimitada de todas y cada una de las asociadas en el cumplimiento de las obligaciones emergentes del contrato de Concesión, renunciando ellas al beneficio de exclusión y división. A tal fin deberán presentar copia legalizada del contrato constitutivo. b) Cada uno de los socios de las sociedades constituidas “ad hoc” o los miembros que conforman una UT o Consorcio, deberán estar constituidos y organizados como persona jurídica con capacidad legal para obligarse y satisfacer las exigencias del presente Pliego, debiendo, en el caso la UT o Consorcio contar con uno o más representantes que constituyan la máxima autoridad del mismo, con plenas facultades para tomar decisiones en su nombre y para representarla ante el ENAPRO durante el procedimiento de selección, ejecución de la Obra y explotación comercial. Asimismo, deberán comprometerse:

- A permanecer como socios de las sociedades constituidas “ad hoc” o mantener la vigencia de la UT o Consorcio hasta que se hayan extinguido todas las obligaciones que derivan del Contrato de Concesión;
- A no introducir modificaciones en los objetos de los estatutos de las empresas integrantes o del contrato de la UT salvo previa y expresa autorización del ENAPRO para ello, cuando se encuentre acreditado por parte del peticionante que cuenta con un patrimonio y antecedentes empresariales sustancialmente análogos a los que se pretenda reemplazar y que continuará regularmente con el cumplimiento del contrato en cuestión.

Las UT o Consorcios podrán estar conformadas por hasta CINCO (5) miembros como máximo. En el caso de tratarse de sociedades constituidas “ad-hoc”, deberá acompañarse a la oferta la documentación correspondiente a las personas humanas y/o jurídicas que las compongan como socios o integrantes.

A su vez, deberá acreditarse el cumplimiento de los parámetros enumerados precedentemente respecto de todas las personas físicas o jurídicas que las integran como socios o integrantes. La persona humana o jurídica que integre una sociedad constituida “ad hoc”, UT o Consorcio, a efectos de este concurso no podrá participar en forma individual o formando parte de otra UT o Consorcio que participe en el concurso.

REQUISITOS COMPLEMENTARIOS PARA LAS SOCIEDADES CONSTITUIDAS AD HOC Y LOS CONSORCIOS.

Sus socios o integrantes deberán:

- a)** Cumplir en forma individual con los requisitos de habilidad para contratar al momento de la apertura.
- b)** Aceptar expresamente su responsabilidad solidaria, conjunta e ilimitada, renunciando al beneficio de excusión y división.
- c)** El conjunto de los objetos de las sociedades integrantes de la UT deberá satisfacer el objeto de la presente Concesión de Uso.
- d)** La sociedad deberá tener un objeto único o específico relacionado con el presente concurso y su plazo de duración deberá ser igual o superior al plazo máximo de la concesión.

REQUISITOS COMPLEMENTARIOS PARA LAS UT.

Sus integrantes deberán:

- a)** De presentarse personas agrupadas, con el compromiso de constituir una UT en caso de resultar adjudicatarias, deberán cumplir en forma individual con los requisitos de habilidad para contratar al momento de la apertura.
- b)** Aceptar expresamente su responsabilidad solidaria, conjunta e ilimitada, renunciando al beneficio de excusión y división.
- c)** Designar la firma líder con el poder suficiente para comprometer a la UT en el presente concurso.
- d)** El conjunto de los objetos de las sociedades integrantes de la UT deberá satisfacer el objeto de la presente Concesión de Uso.

e) En los casos en los que resulte adjudicada la oferta presentada por las personas que hubieren asumido el compromiso de constituir una UT, deberán realizar - como requisito previo a la firma del Contrato - el trámite de inscripción de la misma en la Base de Proveedores del ENAPRO. La falta de cumplimiento del presente requisito determinará la revocación de la adjudicación por causa imputable al adjudicatario.

9.11 BASE DE COTIZACIÓN. CANON PROPUESTO A PAGAR POR EL CONCESIONARIO.

El oferente deberá expresar su oferta de CANON FIJO en Pesos/Dólares/Unidad de Medida, por mes y por la totalidad del plazo de la contratación de DIEZ (10) años.

A tal efecto, deberá presentar completo el archivo adjunto el Anexo VI – Formulario Oficial de la Propuesta, completo y firmado, correspondiente a la oferta económica, expresado en números y letras.

CANON FIJO: El Oferente propondrá un canon fijo de acuerdo a la pauta fijada en el párrafo anterior.

CANON VARIABLE: A partir del tercer año de concesión, dentro de los CIENTO VEINTE (120) días de finalizado cada año calendario, el CONCESIONARIO calculará el cinco por ciento (5%) del monto total que haya facturado neto de I.V.A. e Ingresos Brutos, con motivo de las actividades objeto de la presente concesión y lo abonará al CONCEDENTE dentro de los TREINTA (30) días siguientes.

9.12 ANTECEDENTES TÉCNICOS.

El Oferente acreditará Capacidad Técnica para llevar adelante el objeto del contrato. Para ello podrá presentar toda la documentación que estime conveniente.

Incluirá Antecedentes en Operación / Obra / Concesión / Servicios Portuarios, Logísticos o Industriales.

ARTÍCULO 10: CRITERIO DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.

1. PROCEDIMIENTO:

El Consejo Directivo designará una Comisión Evaluadora compuesta, como mínimo, por tres miembros: uno técnico, uno administrativo y uno legal. La Comisión verificará la admisibilidad formal, realizará la evaluación técnica y económica y emitirá un Dictamen de Evaluación fundado, no vinculante que será elevado al Consejo Directivo del ENAPRO, identificando a la Oferta más conveniente.

La Comisión requerirá documentación, aclaraciones y/o información adicional sólo de aquellas Ofertas que considere más convenientes.

Los Oferentes estarán obligados a suministrar la información solicitada en el plazo de 48 (cuarenta y ocho) horas de su notificación fehaciente, sin que ello implique modificación de las Ofertas originales, transcurrido el cual, sin que haya sido subsanada, será RECHAZADA su Oferta.

El procedimiento de selección de la Oferta más conveniente se llevará a cabo sobre la base de la documentación presentada por el Oferente, siguiendo la metodología de cumplimiento de la documentación solicitada en el Artículo Nº 9 que deberá ser cumplimentada en su totalidad.

La verificación y sistema de evaluación de la documentación comprende los siguientes pasos:

- 1) Verificación del cumplimiento en tiempo y forma de los requisitos exigidos en el Sobre Presentación.
- 2) Evaluación de la Propuesta desde su aspecto técnico.
- 3) Evaluación de la propuesta desde su aspecto económico.
- 4) Evaluación de los Antecedentes Económicos - Financieros del Oferente.
- 5) Evaluación de los Antecedentes Técnicos y Experiencia del Oferente.

Finalizada la evaluación de todas las ofertas presentadas, y determinadas aquellas que cumplen con los requisitos establecidos en el presente Pliego, la Comisión Evaluadora elaborará un Dictamen o Informe de Preadjudicación.

En dicho informe se recomendará una terna compuesta por las tres ofertas que, de acuerdo con los criterios de evaluación y ponderación establecidos, resulten más convenientes y ventajosas. Esta recomendación no implica un orden de prelación ni constituye una adjudicación, sino que tiene carácter exclusivamente técnico.

El Dictamen será elevado al Consejo Directivo para su consideración, quien tendrá a su cargo la decisión final y la adjudicación correspondiente.

2.- ADJUDICACIÓN. CRITERIOS. NOTIFICACIÓN.

El Consejo Directivo del ENAPRO aprobará la Licitación y adjudicará los trabajos al Oferente que, a su criterio, hubiera formulado la Oferta más conveniente.

La adjudicación se efectuará a la oferta más conveniente para el ENAPRO, entendida como la que, ponderados los factores técnicos, económicos y operativos, mejor satisfaga el interés del Ente; la cual no necesariamente deberá coincidir con la más económica.

La adjudicación será notificada al adjudicatario y al resto de los oferentes, dentro de los TRES (3) días de dictado el acto respectivo, mediante la difusión en el sitio <https://enapro.com.ar> y mediante correo electrónico y notificación al domicilio especial constituido.

3.- MEJORAS DE OFERTA

El ENAPRO podrá solicitar, en cualquier estado del análisis y evaluación, una mejora de oferta a las ofertas que considere convenientes.

Las nuevas propuestas de precios que en su consecuencia se presenten serán recibidas y abiertas por el Presidente del ENAPRO, de lo cual se levantará un acta al efecto.

El silencio por parte del Oferente invitado a mejorar se considerará como que mantiene su Oferta original.

ARTÍCULO 11: OFERTA ÚNICA

La circunstancia de haberse presentado una única oferta no impide la adjudicación si la misma se ajusta a la documentación licitatoria.

ARTÍCULO 12: LICITACIÓN FRACASADA O DESIERTA

El ENAPRO podrá dejar sin efecto el procedimiento de contratación en cualquier momento anterior al perfeccionamiento del contrato, sin lugar a indemnización alguna a favor de los interesados u oferentes.

El Consejo Directivo podrá, en caso de no estimar convenientes las ofertas presentadas, rechazar todas las Ofertas, sin que ello otorgue a los Oferentes, derecho a reclamo de naturaleza alguna.

En aquellos casos que el Acto de Apertura de la Licitación hubiera tenido vicios, o si se hubieran violado, por parte de los empleados y/o funcionarios actuantes, las disposiciones establecidas en este Pliego, el Consejo Directivo ENAPRO estará facultado para dejar sin efecto la Licitación.

ARTÍCULO 13: OBSERVACIONES.

Los actos que emite el Consejo Directivo del ENAPRO no son actos administrativos y por lo tanto no se les aplica el régimen de impugnaciones de la administración pública.

Sin embargo, todos los oferentes tendrán derecho a realizar observaciones en cualquier estado del procedimiento de selección. El ENAPRO procurará dar respuesta a todas las observaciones recibidas.

La interposición de las mismas en ningún caso suspenderá los plazos del procedimiento.

ARTÍCULO 14: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO Y GARANTÍA DE INVERSIÓN.

• CUMPLIMIENTO DE CONTRATO: El adjudicatario deberá integrar la garantía de cumplimiento del contrato, equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del monto total adjudicado, dentro del término de CINCO (5) días de firmado el contrato. Vencido dicho plazo sin haberse constituido, e intimado por el ENAPRO para su cumplimiento, el concedente podrá rescindir el contrato por culpa del CONCESIONARIO. Esta garantía deberá actualizarse anualmente por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) elaborado por el Banco Central de la República Argentina tomando como referencia a partir del primer día del próximo mes de la suscripción del presente (conforme Artículo 82º de la Ley de Presupuesto 27341 y Art. 5º inc. c del Decreto Nº 146/2017). Esta garantía no reconocerá interés alguno y será devuelta al CONCESIONARIO dentro de los DIEZ (10) días de concluido el contrato y previa verificación por el concedente del estricto cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo de aquel.

• GARANTÍA DE INVERSIÓN: Asimismo, el adjudicatario deberá constituir y presentar un seguro de caución en concepto de Garantía de Inversión. La misma deberá constituirse por un valor equivalente al treinta por ciento (30%) del monto de la inversión total ofertada. Deberá presentarse conjuntamente con el Proyecto Ejecutivo y de obra. La garantía de Inversión permanecerá en vigor por un período de doce (12) meses posteriores a la entrega del Acta de Fin de Obra y entrega del informe final del Auditor contratado por el ENAPRO a cargo y costo del CONCESIONARIO.

Sólo se admitirán pólizas de seguro de caución, cuando éstas fueran emitidas por compañías de seguros habilitadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN para operar en el ramo.

ARTÍCULO 15: PLAZO DE LA CONCESIÓN DE USO.

La concesión de uso se realizará por el plazo de DIEZ (10) años contados desde el perfeccionamiento del contrato. La misma tendrá vigencia desde su perfeccionamiento hasta la finalización del plazo indicado supra, fecha en la cual deberá reintegrarse el Predio concesionado, totalmente desocupado, libre de enseres y personas, en buen estado de limpieza y conservación. El Predio deberá ser entregado dentro de los DIEZ (10) días corridos de extinguido el contrato por la causa que fuere, en las condiciones establecidas en el presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares, totalmente desocupado, libre de enseres y personas, en buen estado de limpieza y conservación.

El plazo de la concesión podrá ser prorrogado de hasta un máximo de CINCO (5) años, a opción del Concedente.

En caso de prórroga, el Concedente podrá exigir – con motivo de la misma – nuevos requerimientos a la Concesionaria a los estipulados en la presente concesión.

La prórroga del Contrato de Concesión se determinará por Resolución del Consejo Directivo del ENAPRO, previa constatación de las condiciones siguientes:

- a)** La Concesionaria haya actuado de buena fe y bajo los lineamientos establecidos en este pliego y el respectivo contrato, a consideración del ENAPRO, dando cumplimiento a sus obligaciones.
- b)** La Concesionaria no haya sido pasible de sanciones graves que, a criterio del ENAPRO, hagan imposible o inconveniente la continuación del vínculo contractual.
- c)** La Concesionaria haya dado fiel cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones fijadas por los Pliegos y el respectivo Contrato.

ARTÍCULO 16: CONTRATO.

Dentro de los DIEZ (10) días de notificada la adjudicación se le comunicará al adjudicatario la fecha, hora y lugar para la suscripción del Contrato. Si dentro de los TRES (3) días corridos de la fecha correspondiente a la firma no concurriese a firmar el contrato, salvo causas debidamente justificadas, se lo notificará por los medios habilitados, lo que producirá el perfeccionamiento del contrato. Si el cocontratante desistiere en forma expresa del contrato antes del plazo fijado para su cumplimiento o no constituyera la garantía de cumplimiento de contrato vencido el plazo de la intimación para ello, se procederá a la rescisión del mismo, y el ENAPRO podrá, sin necesidad de recurrir a un nuevo llamado adjudicar al oferente que siga en el orden de mérito, pudiendo repetir este procedimiento sucesivamente las veces que sea necesario para adjudicar la respectiva contratación.

Integrarán el contrato los siguientes documentos:

Anexos del presente Pliego.

Acta de Replanteo e Inventario.

Acta de entrega y Desocupación.

ARTÍCULO 17: FALTA DE ENTREGA DE LOS BIENES POR EL ENAPRO.

Si por razones de caso fortuito o fuerza mayor, no pudiera hacerse entrega de los bienes al momento de la firma del contrato o cuando se determine, el adjudicatario podrá desistir del contrato y obtener la devolución del total de la garantía aportada.

Esta situación no generará derecho a indemnización en concepto de lucro cesante, sino únicamente a la indemnización del daño emergente, que resulte debidamente acreditado.

ARTÍCULO 18: PAGO DEL VALOR DEL CANON DE LA CONCESIÓN.

DIFERIMIENTO DE PAGO. CANON VARIABLE.

El canon a abonar se compone de dos elementos:

CANON FIJO

La Concesión de Uso se abonará en Pesos/Dólares/Unidad de Medida en cuotas mensuales y consecutivas pagaderas del 1 al 10 de cada mes.

CANON VARIABLE

A partir del tercer año de concesión, dentro de los CIENTO VEINTE (120) días de finalizado cada año calendario, el concesionario abonará al ENAPRO el cinco por ciento (5%) del monto total que haya facturado neto de IVA e Ingresos Brutos, con motivo de las actividades objeto de la presente concesión.

La facturación anual del concesionario será el monto resultante de sumar la totalidad de las sumas percibidas por el concesionario, por todo concepto, que tuvieran su causa directa o indirecta en la explotación del Predio concesionado, incluyendo sin limitación:

- alquileres devengados a su favor,
- venta de bienes y servicios al público general de establecimientos del concesionario en el predio concesionado,
- precios de admisión al y uso del predio concesionado, de cualquier naturaleza, percibidos por el concesionario
- cualquier otro ingreso del concesionario que tuviera su causa directa o indirecta en la explotación por parte del concesionario del predio concesionado o de la OBRA, pero excluyendo el impuesto al valor agregado y a los ingresos brutos que perciba el concesionario con motivo de dichos ingresos;
- ingresos correspondientes a la venta o disposición por cualquier título por el concesionario de bienes que revistan el carácter de bienes de uso de conformidad con las normas de contabilidad generalmente aceptadas en la República Argentina de tiempo en tiempo (la “Facturación Anual”).

En todos los casos la determinación de la Facturación Anual del concesionario deberá ser realizada en base a sus estados contables auditados por el período anual al que corresponde la determinación.

En el caso que en algún año el CANON FIJO fuera superior al CANON VARIABLE, el concesionario no deberá abonar el canon variable durante ese año.

Junto con el pago del CANON VARIABLE, el concesionario deberá presentar el cálculo y la documentación respaldatoria de la Facturación Anual del concesionario, adjuntando a dicho cálculo sus estados contables auditados de donde surja el detalle de la facturación total durante dicho ejercicio en relación con el predio concesionado y una certificación suscripta por el concesionario y el auditor de sus estados contables determinando el monto de la Facturación Anual del concesionario para cada uno de los meses de dicho ejercicio.

Ante la falta de presentación de la documentación detallada en el precedente y sin perjuicio de la facultad del concedente de rescindir el presente Contrato, conforme lo previsto en presente, el concesionario deberá pagar una multa diaria de DÓLARES DOSCIENTOS (US\$ 200).

El ajuste de los cánones será, a solo criterio del concedente, determinado y calculado por el concedente sobre la base del CER o de cualquier otro mecanismo de ajuste permitido por la legislación aplicable.

Todos los cálculos que el concedente realice conforme con lo previsto en esta sección serán definitivos y vinculantes para las Partes salvo error manifiesto.

FORMA DE PAGO

Todos los cánones serán abonados en la cuenta del ENTE ADMINISTRADOR PUERTO ROSARIO, abierta en el BANCO GALICIA, debiendo remitir también a este Ente, copia de los respectivos comprobantes de depósito o transferencia bancaria por Mesa de Entradas de ENAPRO o en caso de ser electrónico a la cuenta de email: tesoreria@enapro.com.ar todos los meses. En el supuesto de presentar las copias en la Mesa de Entradas, la nota debe estar dirigida a la GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN, de lunes a viernes de 9 a 14 horas.

ARTÍCULO 19: MORA EN LOS PAGOS.

El incumplimiento de pago del canon en el tiempo, modo y forma establecidos en el Artículo 18 del presente pliego, implicará la mora automática de pleno derecho, sin necesidad de interpellación judicial o extrajudicial, y dará lugar a la aplicación de una multa del CERO COMA CERO CINCO POR CIENTO (0,05%) del valor de lo satisfecho fuera de término por cada día hábil de atraso. La mora dará lugar también a la aplicación de un interés moratorio mensual de dos veces la Tasa Activa Promedio del BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA para las operaciones de descuentos comerciales.

En el supuesto que el concesionario incurriera en el atraso en el pago del canon respectivo en TRES (3) oportunidades consecutivas o SEIS (6) alternadas cada TRES (3) años, incluyendo incumplimientos respecto al canon contingente, durante toda la vigencia del contrato facultará al ENAPRO, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, a rescindir el Contrato de Concesión de Uso, previa intimación por escrito por un plazo de DIEZ (10) días hábiles.

Asimismo, el ENAPRO se reserva el de derecho de iniciar las acciones legales correspondientes. Si se rescindiera el contrato, los intereses y multas devengados hasta la fecha de rescisión se liquidarán sin perjuicio de la pérdida de la garantía correspondiente.

ARTÍCULO 20: OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

El Concesionario tendrá, entre otras, las siguientes obligaciones:

20.1.- Ejecución, obras y mantenimiento

El concesionario deberá ejecutar, mantener, administrar, operar y explotar el área concesionada de acuerdo con el objeto de la concesión.

Obras Obligatorias: Ejecutar las obras e inversiones obligatorias detalladas en la su propuesta conforme al plan de trabajo presentado. Las obras propuestas, y aceptadas por ENAPRO tienen carácter de obligatorias. La propuesta deberá detallar las obras, su materialidad y cronograma de ejecución; como así también los recursos empleados.

Reformas: Serán a cargo del concesionario las reformas o modificaciones edilicias para mejorar el servicio durante el tiempo pactado. Cada intervención deberá tener el aval del ENAPRO y ser presentado en tiempo y forma bajo carpeta de ejecución de proyectos. De ser autorizadas, las mejoras quedarán a beneficio del Predio, sin compromiso ni obligación de compensación por parte del ENAPRO, quedando estrictamente prohibido, introducir modificaciones ni efectuar obras de cualquier naturaleza sin consentimiento escrito de la dependencia contratante.

Mantenimiento: Mantener el predio, sus instalaciones y equipos en óptimas condiciones de uso, seguridad, higiene y limpieza, asumiendo los costos de mantenimiento preventivo y correctivo.

20.2) Pagos, servicios y normativa

Disposiciones legales: Cumplimentar estrictamente las disposiciones legales que sean de aplicación, de acuerdo con la naturaleza de la concesión, y al pago de los impuestos, tasas, contribuciones, patentes y demás obligaciones que graven a los bienes por su explotación o actividad.

Pago del canon: Abonar en tiempo y forma el canon.

Impuestos y servicios: Será a cargo del Concesionario el pago de todos los impuestos, tasas, contribuciones y servicios, creados o a crearse. No se aceptará la devolución del predio encontrándose impagos los servicios. Deberá independizar los servicios de energía eléctrica y gas. En caso de no colocar medidor, el concesionario deberá abonar el treinta por ciento (30 %) del canon ofrecido en concepto de pago de dichos servicios, el que será liquidado con el canon mensual.

20.3) Información y fiscalización

Información: Proporcionar al ENAPRO toda la información que le sea requerida en relación con la operación y el desarrollo del predio.

20.4) Indemnidad y seguros

Indemnidad: Satisfacer en todos los casos las indemnizaciones por despido, accidentes y demás pagos originados por la concesión.

Seguros: Contratar los seguros por accidentes y hacerse cargo de ellos, así como aportes previsionales del personal que contrate. Todo personal que trabaje en el Predio y que por su contratación quedara vinculado al concesionario, no tiene ninguna relación con el Ente Administrador Puerto Rosario o la Provincia de Sante Fe, los que no se harán responsables por ninguna causa o reclamo, siendo el concesionario responsable de la totalidad de las relaciones laborales que mantenga con el personal empleado en la concesión, cualesquiera fuera la naturaleza de las mismas.

20.5) Uso, conservación, higiene y ambiente:

Facilitar el acceso de inspectores autorizados a todas las instalaciones, libros de contabilidad y documentación vinculada con el cumplimiento del contrato y firmar las actas de infracción que se labren.

Cumplir las indicaciones y responder a las observaciones formuladas por el ENAPRO y que éste último le notifique, siendo pasible de multas en caso contrario.

No destinar los bienes a otro uso que el estipulado, o hacer uso indebido de los mismos.

Mantener los bienes en perfectas condiciones de conservación, uso y goce y, en su caso, efectuar con la periodicidad establecida en las cláusulas particulares, los trabajos de mantenimiento o mejoras que corresponda.

Mantener el sector concesionado e instalaciones, en perfectas condiciones de uso y limpieza, Cuidando la observación de las normas que por la actividad correspondan.

Disponer apropiadamente y en forma diaria de los residuos que se generen como resultado de su actividad, respetando las medidas de clasificación y separación vigentes y contratando con empresas especializadas, siempre que fuese necesario;

Establecer y presentar al ENAPRO un cronograma de fumigación.

Si a criterio de la autoridad, la zona que se destine a emprendimiento gastronómico o donde se expendan alimentos no se encontrase en perfecto estado de limpieza e higiene, el concesionario se hará pasible de las sanciones previstas en el presente pliego.

20.6) Responsabilidad frente a terceros y prestación del servicio

Encontrarse presente en el local, físicamente o a través del representante que designe, durante la prestación del servicio.

Garantizar la cantidad suficiente de personal, a fin de asegurar la correcta atención de los usuarios de los servicios que preste, atendiendo a las variaciones en la cantidad de asistentes en función de las temporadas.

Prestar el servicio en forma eficiente, dispensando a los usuarios atención esmerada y trato cortés, observando en todo momento las reglas de la moral y buenas costumbres.

Por el hecho de la concesión, asume íntegramente la responsabilidad de las relaciones que mantenga con terceros, referidas a la explotación y uso de los locales -ya sean éstos usuarios o no-, con el Estado, en cualquiera de sus funciones de fiscalización o recaudación o cualquier persona humana o jurídica;

En caso de explotación gastronómica, deberá mantener la higiene de todos los elementos, muebles e inmuebles afectados al servicio de acuerdo al reglamento Alimentario Nacional y normas usuales en la materia y hacerlas cumplir a los empleados.

Proceder al reemplazo del personal cuando el ENAPRO lo considere necesario a su solo criterio, y así lo exija, dentro de los tres días hábiles de haberle sido comunicada la decisión, corriendo por su exclusiva cuenta el pago de las indemnizaciones o remuneraciones que puedan corresponder de acuerdo a la legislación laboral vigente al momento del cese.

Mantener a disposición de los usuarios un libro de quejas anunciando dicha disponibilidad en lugares destacados del Predio

20.7) Multas.

Satisfacer las multas por infracciones dentro del plazo fijado al efecto.

En caso de vencimiento o rescisión del contrato, deberá entregar el local en el término de diez (10) días hábiles de extinguido el vínculo contractual en perfecto estado de conservación y mantenimiento, sin requerimiento de interpellación previa. Deberá presentar copia del Acta de Recepción definitiva a la Gerencia de Administración de ENAPRO.

20.8.) Devolución.

Entregar los bienes en perfectas condiciones de conservación, uso y funcionamiento –según inventario elaborado al momento de recibirlos-, dentro de los diez (10) días corridos de vencido el contrato o de comunicada su rescisión.

ARTÍCULO 21: GASTOS, IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES.

Serán a cargo del concesionario el pago de todos los gastos, impuestos, tasas, servicios y contribuciones que correspondan al predio, como así también los que pudiera generar el desarrollo y funcionamiento de la actividad a realizar en los espacios para el diseño, construcción, desarrollo, administración, explotación y mantenimiento del predio concesionado y/ o que graven el contrato a suscribir.

ARTÍCULO 22: PROYECTO EJECUTIVO Y DE OBRA.

Sobre la base de la propuesta presentada, antes de iniciar la obra y dentro del plazo máximo de 120 (CIENTO VEINTE) días desde la firma del respectivo Contrato, el CONTRATANTE presentará el Proyecto Ejecutivo y de obra para aprobación de ENAPRO.

Una vez recibido el Proyecto Ejecutivo, el CONCEDENTE tendrá TREINTA (30) días para expedirse sobre su aprobación o efectuar observaciones.

En caso que el CONCEDENTE solicite al CONCESIONARIO efectuar modificaciones, ajustes o correcciones al Proyecto Ejecutivo y de Obra, el CONCESIONARIO deberá, en un plazo máximo de QUINCE (15) días realizar las modificaciones, correcciones o ajustes solicitados y volver a presentar el Proyecto Ejecutivo y de Obra.

Una vez que el Proyecto Ejecutivo y de Obra se apruebe por el CONCEDENTE, se denominará como "Proyecto Ejecutivo y de Obra Aprobado".

ARTÍCULO 23: PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

El CONCESIONARIO deberá presentar un plan de trabajo con etapas de ejecución.

El plazo máximo de la obra será de DIECIOCHO (18) meses, computados desde la aprobación formal por parte del ENAPRO del Proyecto Ejecutivo y de obra presentado oportunamente conforme lo estipulado en el ARTÍCULO 22.

El plazo será improrrogable, con la única excepción de la ocurrencia de hechos que puedan encuadrarse dentro de las figuras de caso fortuito y fuerza mayor, debidamente comprobados.

Queda expresamente entendido que los acontecimientos meteorológicos o inconvenientes atmosféricos (por ejemplo, lluvias, granizo, niebla, inundaciones, etc.) solo podrán ser considerados fuerza mayor cuando consistan en eventos extraordinarios, en exceso de los registros históricos de los últimos 30 años en la ciudad de Rosario y solo en la medida en que los mismos inciden efectivamente en los plazos de la Obra.

Cuando se den estas circunstancias, que afectan a los trabajos en curso y que justifiquen una ampliación del plazo, el CONCESIONARIO deberá comunicarlo formalmente al ENAPRO dentro de los cinco (5) días hábiles de producida la causa alegada. En tal supuesto, el ENAPRO analizará la procedencia del reclamo y de ser esta conducente, otorgará una razonable ampliación del plazo que contemple la exacta incidencia que hubiere tenido la fuerza mayor en el desarrollo de la Obra o en el cumplimiento de las obligaciones del CONCESIONARIO.

Una vez finalizado el Proyecto Ejecutivo y de Obra, el CONCEDENTE verificará el cumplimiento de las inversiones comprometidas en el Plan de Inversión presentado y aprobado.

ARTÍCULO 24: MODIFICACIONES AL INMUEBLE.

El CONCESIONARIO, previo a realizar mejoras y/o modificaciones en el predio concesionado, deberá solicitar autorización por escrito al ENAPRO, quien se expedirá al respecto.

Si dichas modificaciones fueran autorizadas y efectivamente realizadas, pasarán a integrar el patrimonio de la Provincia de Santa Fe una vez finalizado el período de la concesión o producida la caducidad, sin derecho a compensación alguna.

En caso de realizar modificaciones y obras sin la autorización requerida, las mismas serán causales de incumplimiento contractual.

Sin perjuicio de ello, el CONCESIONARIO deberá entregar el predio concesionado en las mismas condiciones en las que lo recibió, debiendo hacerse cargo de todos los gastos para adecuarlas o destruirlas de inmediato y volver el predio concesionado a su estado anterior.

Todas las instalaciones de servicios deberán realizarse bajo norma vigente.

A la fecha de la restitución del predio concesionado, todas las mejoras edilicias, tecnológicas o de cualquier tipo que el CONCESIONARIO introduzca quedarán incorporadas al patrimonio del ESTADO PROVINCIAL y no dará lugar a compensación alguna.

ARTÍCULO 25: RESCISIÓN ANTICIPADA POR EL CONCESIONARIO.

El concesionario podrá a partir del SÉPTIMO (7) año de contratación rescindir el contrato sin ningún apercibimiento, siempre que notifique al ENAPRO dicha rescisión UN (1) año antes de la entrega formal del predio concesionado y luego de constatado el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones establecidas en el contrato a dicha fecha.

ARTÍCULO 26: RESPONSABILIDAD POR DAÑOS.

El CONCESIONARIO será responsable en todos los casos de los deterioros ocasionados a los bienes afectados a la concesión, que no obedezcan al uso normal de los mismos. Si en el momento de recibir las instalaciones y bienes el CONCESIONARIO no formulara observación, se entenderá que los recibe en perfectas condiciones.

ARTÍCULO 27: ACTA DE ENTREGA. DESOCUPACIÓN.

Dentro de los DIEZ (10) días corridos de extinguido el contrato de Concesión de Uso por la causa que fuere, será suscripta el Acta de Entrega y Desocupación, detallando el estado del predio concesionado.

ARTÍCULO 28: FALTA DE RESTITUCIÓN DEL PREDIO POR PARTE DEL CONCESIONARIO.

Si el CONCESIONARIO no hubiese restituido los bienes en el plazo fijado al efecto, se lo intimará para que desaloje el lugar en el plazo que fije el ENAPRO.

De persistir el incumplimiento, una vez vencido el plazo, podrá demandar por desalojo y pedir el lanzamiento del CONCESIONARIO y/u otros ocupantes o recurrir a la Provincia de Santa Fe para que por medio del ejercicio de la autotutela administrativa ejerza el poder de policía sobre los bienes de dominio público y proceda a la recuperación del predio.

Respecto de los efectos que sean de propiedad del CONCESIONARIO los mismos serán trasladados al sitio que se designe, quedando establecido que en tal caso el ENAPRO no será responsable por los deterioros o pérdidas que sufran los mismos, quedando a cargo del CONCESIONARIO los correspondientes gastos de traslado, depósito y demás en que se hubiese incurrido como consecuencia del incumplimiento.

ARTÍCULO 29: PROPIEDAD DE LAS MEJORAS - SUBASTA DE EFECTOS.

Transcurridos NOVENTA (90) días corridos desde la desocupación sin que el CONCESIONARIO gestione la devolución de los efectos a que se refiere el artículo anterior, los mismos pasarán a ser propiedad del ENAPRO, quien quedará facultado para resolver sobre el destino de las mismas.

ARTÍCULO 30: PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA DEL CONTRATO

Queda expresamente prohibido al CONCESIONARIO ceder, transferir y delegar los derechos y obligaciones establecidos en el Contrato a cualquier otra persona o entidad, sin la autorización previa del ENAPRO.

ARTÍCULO 31: PENALIDADES. MULTA.

Los oferentes, adjudicatarios o cocontratantes, en caso de corresponder, serán pasibles de las siguientes penalidades y sanciones.

Multa:

En el caso de incumplimiento total o parcial por parte del concesionario de cualquiera de las obligaciones emergentes del contrato de concesión, el concedente intimará al concesionario a cumplir con las mismas en un plazo máximo de TREINTA (30) días corridos desde la notificación.

En el caso de que el incumplimiento persista, se le aplicará una multa equivalente al 10% del monto que represente la parte no cumplida.

Transcurridos SESENTA (60) días desde la referida notificación, el concedente podrá rescindir el contrato, con la pérdida de la garantía de cumplimiento del mismo, sin necesidad de interpellación judicial o extrajudicial alguna, siendo suficiente al efecto la comunicación por medio de la cual el concedente notifica al concesionario su voluntad de rescindirlo.

En el supuesto que el CONCESIONARIO no desocupara el bien en el plazo estipulado en el contrato, será posible de una multa diaria equivalente al diez (10%) por ciento del canon mensual vigente, hasta la efectiva restitución del bien.

El pago de esa multa no otorgará derecho a continuar con la concesión ni impedirá que el concedente inicie las acciones tendientes al desalojo.

ARTÍCULO 32: INSPECCIÓN ANUAL

El ENAPRO realizará cada UN (1) año contado desde la fecha de presentación del Acta de Fin de Obra, una inspección del predio concesionado a los fines de verificar el estado de mantenimiento y el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el presente Pliego, a cuyo fin podrá requerir toda la documentación que acredite dicho cumplimiento.

Una vez efectuada la inspección física del predio concesionado, el ENAPRO emitirá un informe en el que se expedirá sobre el estado del mismo. El estado del predio concesionado en el informe será calificado como: Bueno, Regular o Malo. Dicho informe será evaluado según metodología a definir en el Contrato de Concesión de Uso.

Si el estado es calificado como Regular, ENAPRO intimará al concesionario a ejecutar las reparaciones y mejoras necesarias, fijándole el plazo para hacerlo.

Vencido el plazo otorgado para realizar las adecuaciones, el ENAPRO podrá rescindir el Contrato por incumplimiento.

Si el estado es calificado como Malo, el ENAPRO intimará al concesionario a ejecutar las reparaciones y mejoras necesarias, fijándole el plazo para hacerlo y le aplicará una multa diaria, según lo previsto en la cláusula de Penalidades, de DÓLARES CIEN (US\$ 100).

Vencido el plazo otorgado para realizar las adecuaciones, el ENAPRO podrá rescindir el Contrato por incumplimiento.

ARTÍCULO 33: NORMATIVA APLICABLE.

El presente procedimiento de selección, el contrato y su posterior ejecución se regirán por las normas establecidas en el presente Pliego y por las normas del derecho común en todo cuanto aquí no resulte previsto.

Todos los documentos que integran el contrato serán considerados como recíprocamente explicativos.

En caso de existir discrepancias se seguirá el siguiente orden de prelación:

- a) El presente pliego.
- b) La oferta.
- c) La adjudicación.
- d) El Contrato de Concesión de Uso.
- e) Supletoriamente se aplicarán las normas del derecho común.

ARTÍCULO 34: JURISDICCIÓN.

Para toda divergencia relacionada con la presente contratación, las partes se someterán voluntariamente a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Rosario, con renuncia expresa de cualquier otro fuero o Jurisdicción que les pudiera corresponder.

ARTÍCULO 35: ANEXOS.

Resultan parte constitutivas del presente Pliego de Bases y Condiciones

Generales y Particulares, los Anexos que se indican seguidamente:

Anexo I - Memoria descriptiva

Anexo II – Destino y explotación del espacio.

Anexo III – Condiciones de ejecución.

Anexo IV - Requisitos para confeccionar seguros

Anexo V - Certificado de Visita.

Anexo VI – Formulario Oficial de la Propuesta

Anexo VII - Declaración jurada sobre conocimiento del predio.

Anexo VIII - Declaración Jurada de Intereses.

ANEXO I - MEMORIA DESCRIPTIVA.

OBJETO

La Zona del Mangrullo se ubica en el extremo sur del Puerto de Rosario, dentro de la jurisdicción del Ente Administrador Puerto Rosario (ENAPRO).

El presente documento tiene por objeto exponer en detalle el estado actual del sector, describiendo los distintos espacios que lo conforman, las infraestructuras existentes y las condiciones de accesibilidad, con el propósito de ofrecer una caracterización precisa de su situación física y operativa.

UBICACIÓN Y ACCESOS

La Zona comprende una superficie de 5,30 hectáreas*, situada en el extremo sur del Puerto de Rosario, dentro del ejido portuario administrado por el ENAPRO.

Sus límites naturales y urbanos son limitados al este por el Río Paraná (con 270 metros de frente*), al sur por el Arroyo Saladillo (con 170 metros de frente*), al oeste por la cortada “El Mangrullo” y al norte por un sector de viviendas de ocupación irregular.

Su proximidad a la Avenida de Circunvalación, a 200 metros*, le otorga una localización estratégica en términos de conectividad metropolitana. El acceso al predio se realiza a través de un puente sobre el brazo seco del Arroyo Saladillo, que vincula la zona con la cortada “El Mangrullo”.

Esta infraestructura constituye el único punto de ingreso y presenta condiciones estructurales limitadas, lo que restringe parcialmente la circulación de vehículos pesados.



Imagen 1 - Fotografía aérea de la zona del Mangrullo

DISTRIBUCIÓN y USOS ACTUALES

El sector del Mangrullo se compone de tres áreas principales con características y niveles de ocupación diferenciados:

- a) el Astillero, destinado a actividades de reparación y mantenimiento naval;
- b) la Guardería Náutica “Puerto Náutico Rosario”, enfocada en servicios recreativos y deportivos;
- c) y la Zona de Reserva Portuaria (Ex Club MOP), actualmente sin uso activo.

Astillero

- Superficie: de 1,00 hectárea*.
- Ubicación: Sectores aledaños al Arroyo Saladillo.
- Uso actual: Reparación y mantenimiento de embarcaciones con amarre sobre el Arroyo Saladillo.
- Infraestructura existente:

Talleres y depósitos vinculados a tareas de servicio y reparación.

Servicios básicos disponibles de electricidad y agua potable.



Imagen 2 - Predio destinado a Astillero

Guardería náutica “Puerto Náutico Rosario”

Este sector constituye el principal espacio de operación náutica dentro del Mangrullo, contando con equipamiento funcional para actividades recreativas y deportivas.

- Superficie: 1,90 hectáreas*.
- Ubicación: Frente al Río Paraná, con aproximadamente 130 metros* de ribera.
- Uso actual: Prestación de servicios para embarcaciones deportivas y maniobras de botadura.

- Infraestructura:
 - Rack para “camas náuticas” en altura.
 - Espacio destinado al depósito de lanchas en trailers.
 - Rampas de hormigón y ascensor náutico destinados al ascenso y descenso de embarcaciones.

Oficina de administración, sanitarios y sectores de recepción y espera para usuarios. Además, oficina destinada como base del ENAPRO para la zona de Mangrullo y reserva portuaria.

Servicios de electricidad y agua potable.

Sistema de monitoreo con cámaras CCTV.

Dos edificaciones, una de las cuales era utilizada como vestuario y la otra es un galpón, ambas sin uso alguno, y caleta sobre río Paraná (en desuso).

Galpones para tareas de mantenimiento de lanchas.



Imagen 3 - Predio de la Guardería Puerto Náutico Rosario



Imagen 4 - Predio de la Guardería Puerto Náutico Rosario

Zona de Reserva Portuaria

Este sector corresponde a lo que anteriormente funcionaba como el Ex Club MOP.

- Superficie: 2,40 hectáreas*.
- Actualmente sin uso activo del predio.

Infraestructura: Edificaciones varias con bajo nivel de conservación, espacios verdes y recreativos, y camino de acceso al Club Náutico Sur.



Imagen 5 - Zona de Reserva Portuaria

ACCESIBILIDAD

El acceso principal a la Zona del Mangrullo se realiza a través de un puente precario sobre el Arroyo Saladillo, el cual desemboca en la cortada denominada “El Mangrullo”. Este puente constituye el único ingreso a la zona, pero su estructura solo permite el paso de vehículos livianos o de porte moderado, lo que dificulta el acceso de camiones pesados y el traslado de embarcaciones o equipos de gran tamaño. Su limitada capacidad de carga y la falta de mantenimiento representan un condicionante clave para la logística interna, por lo que se requieren eventuales mejoras o la evaluación de alternativas para optimizar el acceso a la zona.



Imagen 6 - Puente de acceso a la zona del Mangrullo

En el interior del predio, la red vial está conformada por caminos mixtos de ripio y tramos asfaltados, ejecutados en distintas etapas por los usuarios que ocuparon el sector. Estas vías presentan un estado de conservación irregular y una geometría discontinua, lo que afecta la conectividad interna y la maniobrabilidad de vehículos. La iluminación pública es escasa, especialmente en los sectores más alejados del acceso principal, lo que dificulta la circulación en horarios nocturnos y reduce las condiciones de seguridad.



Imagen 7 - Caminos dentro de la zona del Mangrullo

En conjunto, las limitaciones de accesibilidad, el deterioro del puente de ingreso y la falta de una red interna consolidada constituyen condicionantes críticos para el desarrollo operativo del Mangrullo, haciendo necesario evaluar obras de mejora y alternativas de acceso que permitan garantizar la transitabilidad, seguridad y funcionalidad del área en futuras intervenciones.

CONTEXTO Y SITUACIÓN ACTUAL

La ubicación del Mangrullo en la confluencia del Río Paraná y el Arroyo Saladillo conforma un entorno fluvial de alto valor ambiental y paisajístico, favorable para actividades vinculadas a la náutica, la pesca y el turismo. Sin embargo, esta misma condición impone la necesidad de un cuidado permanente de las márgenes y la aplicación de medidas de protección frente a procesos de erosión, crecidas o alteraciones del equilibrio natural. La presencia de áreas bajas y humedales cercanos exige una gestión responsable de residuos y efluentes, procurando evitar impactos sobre el ecosistema.

Desde el punto de vista urbano y social, el área limita con sectores de ocupación residencial de infraestructura básica incompleta, donde se observan carencias en pavimentación, alumbrado y equipamiento comunitario. En este contexto, resulta relevante impulsar iniciativas que promuevan la integración entre el entorno portuario y la comunidad local, favoreciendo el acceso ordenado al río y la generación de espacios públicos de uso controlado.

En el plano operativo, la coexistencia de la guardería náutica y el astillero sostiene una actividad constante que aporta servicios y empleo especializado.

No obstante, la ausencia de un plan integral de ordenamiento ha derivado en desarrollos independientes, sin criterios comunes de funcionalidad ni integración espacial. A ello se suma la limitada accesibilidad derivada del estado precario del puente de ingreso, que restringe la movilidad de vehículos pesados y condiciona el transporte de embarcaciones o equipos voluminosos.

En conjunto, la zona presenta un alto potencial de desarrollo, sustentado en su ubicación estratégica, la presencia de infraestructura náutica existente y la disponibilidad de suelo operativo. Sin embargo, dicho potencial depende de la ejecución de acciones coordinadas de mejora en accesibilidad, infraestructura básica, ordenamiento funcional y control ambiental, que permitan consolidar al Mangrullo como un espacio integrado dentro del sistema portuario de Rosario.

CONCLUSIONES

El Sector Mangrullo constituye un área de relevancia dentro del ámbito portuario de Rosario, tanto por su extensión disponible como por su relación directa con el frente fluvial del Río Paraná y el Arroyo Saladillo. Su localización estratégica, próxima a la Avenida de Circunvalación y a los principales corredores logísticos del área metropolitana, le otorga condiciones favorables para el desarrollo de actividades portuarias, náuticas y de servicios complementarios.

El predio presenta actualmente una ocupación heterogénea, con sectores activos, como la guardería náutica y el astillero, y otros en desuso, como la zona de reserva portuaria (Ex Club MOP). Esta situación evidencia la necesidad de definir un ordenamiento físico y funcional integral, que permita optimizar los usos existentes, compatibilizar actividades y orientar futuras inversiones de manera planificada.

Entre los principales condicionantes se destacan las limitaciones de accesibilidad vinculadas al puente de ingreso, la falta de infraestructura vial consolidada y la carencia de un sistema de servicios unificado. Asimismo, la proximidad al entorno natural impone el compromiso de adoptar criterios de protección ambiental y gestión responsable del suelo en toda intervención proyectada.

Por otro lado, se reconocen oportunidades significativas asociadas a:

- La disponibilidad de superficie operativa dentro del ejido portuario.
- La existencia de infraestructura náutica en funcionamiento.
- La posibilidad de articular usos productivos, recreativos y de reserva portuaria.

En este marco, resulta conveniente avanzar en la elaboración de un plan de ordenamiento general del sector, que establezca las bases para su desarrollo futuro, defina criterios de zonificación, jerarquía de accesos, trazado vial interno, infraestructura de servicios y preservación ambiental.

ANEXO II - DESTINO Y EXPLOTACIÓN DEL ESPACIO.

El predio objeto de la presente Licitación será destinado a la explotación comercial que el adjudicatario considere más conveniente conforme a la zonificación y normativa vigente del lugar y actividad a desarrollar.

El Concesionario deberá implementar un proyecto que articule actividades portuarias, logísticas, de servicios náuticos, recreativas y de integración comunitaria, asegurando una gestión eficiente y orientada al crecimiento sostenido del área.

Los usos admitidos y admisibles, con actividades a desarrollar en el predio deberán orientarse a las siguientes actividades:

a.- Operaciones Portuarias:

- Reparación y mantenimiento de embarcaciones de pequeño y mediano porte.
- Servicio de amarre a embarcaciones de pequeño y mediano porte.
(Muelle)
- Gestión de residuos de buques (sólidos y líquidos).
- Suministro de combustible a embarcaciones.
- Logística integral a embarcaciones.
- Servicios documentales y aduaneros.
- Suministro de agua potable y técnica.
- Embarque y desembarque de tripulaciones e insumos.

b.- Guardería Náutica:

- Prestación de servicios para embarcaciones deportivas y maniobras de botadura.
- Ampliación de la capacidad de guarda en seco para embarcaciones menores.
- Construcción y operación de un centro de servicios náuticos y gastronómicos.

c.- Actividades de vinculación con la comunidad:

- Plaza temática y accesibilidad para los predios del entorno, que incluya la infraestructura mínima necesaria: iluminación led, equipamiento urbano (bancos, cestos, etc.).
- Centro de educación ambiental y conservación.
- Taller de oficios
- Todos los proyectos deberán contar con carácter previo a su ejecución, con el visado del ENAPRO.
- Usos admitidos y admisibles: Salón de eventos, social, cultural y deportivo. Bar, Café, Restaurant, Actividades Culturales, Sala de Exposiciones, Educación, Galería de Arte y Museo.

☒ Eficiencia Energética y Gestión Ambiental.

El proyecto a presentar deberá contemplar la incorporación de luminarias led en todo el predio y contar con un Plan Integral de Gestión de Residuos, priorizando recuperación y reciclado.

Se contemplará dentro de las propuestas recibidas una valoración en cuanto a los aspectos de eficiencia energética y tratamiento físico-químico y biológico de los efluentes y aguas grises, incluyendo separador agua-hidrocarburos, como asimismo el compromiso para la implementación de un sistema de gestión ambiental basado en normas internacionales (ej. ISO 14001).

☒ Infraestructura Interna y Entorno Inmediato:

- Reacondicionamiento de calles internas y accesos, presentar propuesta de LayOut para la explotación, con señalización, iluminación led y sistemas de drenaje pluvial.
- Implementación de un plan de seguridad urbana integrada dentro del predio, con ampliación de alumbrado y cámaras conectadas al sistema de videovigilancia interna.
- Gestión para la mejora y/o ampliación de la infraestructura de agua potable, cloacas, desagües pluviales, electricidad y telecomunicaciones para dar servicio al predio de la concesión.
- Diseño de nuevas construcciones (galpones, grúas, estructuras portuarias) bajo criterios de integración visual con el entorno, priorizando colores neutros, alturas moderadas y barreras verdes para mitigar el impacto paisajístico. Implementación de medidas para reducir el ruido y las emisiones de las operaciones.

ANEXO III - CONDICIONES DE EJECUCIÓN

1) PROYECTO EJECUTIVO Y DE OBRA

El Concesionario deberá presentar un PROYECTO EJECUTIVO Y DE OBRA para la puesta en valor y refuncionalización del predio objeto de la concesión, que respete sus características particulares y que sea acorde al uso o explotación comercial que propicie darle al inmueble.

1.1. Generalidades

Los usos pueden corresponder a usos comerciales y gastronómicos que garanticen actividades y funcionamiento diurno y nocturno, propiciando la mayor amplitud horaria posible que fomenten el flujo de personas y su atracción al sector, generando mixtura y complemento de usos.

A tal efecto Concesionario deberá presentar un Proyecto Ejecutivo para la puesta en valor y refuncionalización del predio objeto de la concesión, que respete sus características particulares y que sea acorde al uso o explotación comercial que propicie darle al predio concesionado en su conjunto.

El Proyecto Ejecutivo deberá contemplar los trabajos necesarios para materializar su propuesta, los que deberán realizarse dentro de las normas técnicas de práctica. Cumplirá con todas las ordenanzas y reglamentos en vigor y se hará directamente responsable por toda infracción efectuada durante y después de la ejecución de los trabajos.

Los materiales a utilizar en todo el proyecto deberán garantizar su mayor durabilidad, fácil reposición, seguridad, y bajo costo de mantenimiento.

El concesionario deberá prever que, al igual que ocurre con el uso y explotación de los inmuebles, la inversión necesaria y la realización de estas obras se hacen por su absoluta cuenta y riesgo.

El Proyecto Ejecutivo y de Obra incluirá, como mínimo, los siguientes documentos:

- Planos de planta, corte, vistas de arquitectura con identificación de profesionales proyectistas, director de obra y constructor
- Planos y memoria de cálculo de las estructuras con identificación de profesionales proyectistas, director de obra y constructor y planilla de superficies, con locales lados mínimos y usos.
- Memoria general del proyecto indicando materiales, procedimientos de ejecución y programa de control de calidad a implementar.
- Programa de Obra ejecutado con el aplicativo MS Project versión 2010 o más reciente, indicando: Listado de tareas, duración de cada una de las tareas, relaciones de precedencia entre las tareas relacionadas e identificación del Camino Crítico de la obra.
- Sobre la base del Programa de Obra: el Plan de Inversiones, expresado en porcentajes de avance de obra, estableciendo hitos porcentuales mensurables a alcanzar en cada mes de obra.
- Programa de Higiene y Seguridad, visado por la ART correspondiente y nombramiento del responsable de Higiene y Seguridad durante la obra.
- Programa de Condiciones Ambientales y nombramiento del responsable ambiental durante la obra.

1.2. Proyecto Ejecutivo y de Obra

Las propuestas serán diseñadas teniendo en consideración los siguientes lineamientos de cumplimiento obligatorio:

- Incluir una propuesta de parquizado en el que se podrá incluir la plantación de árboles (con una distancia mínima de 15 metros entre ellos). En todos los casos, la incorporación de arbolado y flora debe ser vegetación nativa. En caso de ejecutar cerramientos en la parcela en cuestión, deberán ser permeables y garantizar la relación visual desde la vereda hacia el predio y viceversa.
- Deberá contar con un adecuado equipamiento urbano para el buen funcionamiento de los espacios, teniendo en cuenta iluminación, cestos de basura, mobiliario, bebederos, estacionamientos de bicicletas, entre otros.
- No se permitirá el diseño de espacios de uso público donde se evidencie el riesgo o peligro de inseguridad de las personas o la potencial usurpación de terrenos en forma irregular. Se tendrá especial consideración por el sistema de iluminación exterior que garantice en todas las veredas y espacios exteriores un nivel lumínico que permita perfecta visibilidad.

1.3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS GENERALES:

Demoliciones y Retiro de Materiales Dañados: El retiro de materiales producto de la demolición, deberá efectuarse en forma segura para terceros y sin obstaculizar el normal tránsito de vehículos.

El concesionario deberá llevar a cabo un relevamiento completo de la situación actual de cada una de las instalaciones, elaborando un informe a presentar al ENAPRO que detalle su conformación, capacidades, materiales, que será remitido al ENAPRO previo al inicio de las obras. Este relevamiento deberá ser efectuado por profesionales competentes en la materia.

Deberá elaborar asimismo el plan de mantenimiento para todo el desarrollo de la concesión.

Todas las instalaciones cumplirán lo establecido en la normativa Municipal, Normas IRAM, Reglamentos vigentes en la materia y de las empresas prestatarias de cada servicio y toda otra reglamentación vigente.

Toda gestión, tramitación y/o pago de derechos estarán a cargo del concesionario, y deberá adecuarse a la reglamentación obligatoria y contar con la fehaciente aprobación de la totalidad de los organismos con intervención pertinente.

Se proyectará un sistema de extinción de incendios acorde con la normativa vigente.

Locales Sanitarios y de Cocina:

- Locales sanitarios, cocinas y otros locales de servicio: Se acepta su incorporación sujeta a las características del proyecto.
- Parquización El proyecto deberá contemplar el aprovechamiento de los espacios verdes. Se deberá priorizar el aprovechamiento de las especies existentes, sanearlas y complementarlas con otras especies adecuadas.

2) OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.

2.1.- SEGUROS:

El CONCESIONARIO deberá contratar y presentar ante el ENAPRO todos los seguros que se enumeran a continuación, emitidos por compañías de seguros habilitadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN –dentro de los QUINCE (15) días del perfeccionamiento del contrato, como requisito indispensable para iniciar la actividad.

-Seguro contra Incendio por el término del contrato, endosado a favor del ENAPRO.

-Seguro de Responsabilidad Civil por los Daños y Perjuicios que se pudieren causar a terceros por hechos o actos propios, del personal bajo su dependencia y/o por las cosas de que se sirve.

-Seguro de Riesgos del Trabajo, en los términos de la normativa vigente que incluya al personal que, directa o indirectamente, cumpla tareas relacionadas con todos los trabajos a desarrollar dentro del inmueble. En el supuesto que el concesionario utilizare los servicios de un monotributista, el mismo deberá presentar el Seguro de Accidentes Personales y constancia de pago del Monotributo.

Es obligación del concesionario presentar los seguros originales ante el Ente Administrador Puerto Rosario en sobre cerrado, dirigido a la Asesoría Jurídica con identificación del Contrato correspondiente.

NOTA:

Queda expresamente establecido que las pólizas deberán contener Cláusula de

No Repetición a favor del ENAPRO, cuyo texto transcribimos a continuación:

(Nombre de Cía. De Seguros) renuncia en forma expresa a iniciar toda acción de repetición o de regreso contra el Ente Administrador Puerto Rosario, sus funcionarios y empleados con motivo de las prestaciones dinerarias que se vea obligada a abonar al personal dependiente o ex dependiente de (Nombre de la Contratista), por la cobertura de la presente póliza, ya sea por accidentes de trabajo sufridos por el hecho o en ocasión del trabajo o en el trayecto entre el domicilio del trabajador y el lugar de trabajo.

2.2. PERSONAL:

La totalidad del personal que el concesionario emplee para la realización de las exigencias contractuales, estará bajo su exclusivo cargo y responsabilidad, como así también los sueldos, cargas sociales, seguros, leyes sociales y previsionales y otras obligaciones que existan o pudieren llegar a existir durante la vigencia del contrato, no teniendo dicho personal, relación de ningún tipo con el ENAPRO.

Queda entendido que el ENAPRO no asumirá responsabilidad alguna y estará desligado de todo conflicto o litigio que eventualmente se genere en cuestiones de índole laboral, gremial o sindical entre el concesionario y el personal que éste ocupare en forma independiente.

Será de exclusiva responsabilidad del concesionario todo accidente de trabajo de su personal o de terceros vinculados con la prestación de tareas relacionadas a la explotación comercial del predio concesionado como, asimismo, el cumplimiento de todas las obligaciones emergentes de las leyes laborales, en especial las vinculadas a cobertura contra riesgos del trabajo.

Así también el concesionario deberá presentar ante el ENAPRO en el plazo de QUINCE (15) días contados a partir de la fecha de suscripción del contrato, una copia certificada de los siguientes documentos:

Nómina de los empleados declarados en el Formulario 931 de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) y acreditar la constancia de pago y la documentación prevista y exigida por el Art. 30 de la Ley de Contrato de Trabajo. En el caso de no presentar copia certificada podrá hacerlo con fotocopias de los documentos requeridos, los que serán autenticados contra la presentación de los originales por el Departamento de Asuntos Legales y Despacho del ENAPRO.

La falta de presentación del formulario 931 de Nómina de Empleados y del formulario 931 referido a las acreditaciones de constancia de pago, será causal de rescisión.

El concesionario se compromete a mantener la nómina del personal a su cargo, como así también la documentación referida a los seguros, permanentemente actualizada, durante toda la vigencia del contrato, debiendo presentar copia de la misma cada vez que se produzca alguna modificación.

3.3 EN GENERAL:

1. Cumplir estrictamente las disposiciones legales que sean de aplicación, de acuerdo con la naturaleza de la concesión.
2. Satisfacer en todos los casos las indemnizaciones por despido, accidentes y demás pagos originados por la explotación y concesión.
3. No destinar el predio concesionado a otro uso o goce que el estipulado (explotación comercial) o hacer uso indebido y/o prohibido del mismo.
4. Mantener el predio concesionado en perfectas condiciones de conservación, uso y goce, al igual que los bienes muebles con los cuales se entrega, y, en su caso, efectuar con la periodicidad establecida los trabajos de mantenimiento o mejoras que correspondan.
5. Permitir el acceso de inspectores autorizados a todas las instalaciones y documentación vinculada con el cumplimiento del contrato y firmar las actas de constatación, que se labren.
6. No crear condiciones motivadas por el modo de prestación, que generen riesgos a los usuarios de los servicios, mayores a las previsibles y normales de la actividad.

7. Se deja expresamente establecido que toda constatación realizada por el ENAPRO y/o personal que se designe a tal efecto o por cualquier Organismo Oficial con Poder de Policía Laboral, de incumplimientos/s relacionado/s con los aspectos contemplados en los acápite/s precedente/s y/o cualquier otra infracción en la que incurriera el concesionario que se encuentre relacionada con la normativa laboral Nacional, Provincial y/o Municipal vigente y/o en las que en el futuro pudieran dictarse en dicha materia, será causal de rescisión del contrato por exclusiva culpa del concesionario.

8. Los inspectores autorizados por el ENAPRO deberán hacerse presentes en el predio concesionado, a fin de controlar todos los aspectos inherentes a la explotación objeto de la contratación, en todas las oportunidades que estimen pertinentes, a fin de verificar todas las cuestiones y actos involucrados en la misma.

9. El concesionario deberá dar cumplimiento a todas las normas nacionales y locales, así como también las reglamentaciones generales y especiales relativas a cuestiones de higiene y seguridad en lo relativo a las cuestiones de higiene en el empleo tanto en lo referente al personal que él depende y terceros, como en lo relativo a la superficie que se otorga por los daños eventuales al inmueble del ESTADO PROVINCIAL.

10. El concesionario deberá ajustarse a las Leyes y Reglamentaciones nacionales y/o provinciales en todo lo relativo a medidas de seguridad contra incendios y otros accidentes, siendo exclusivo responsable en caso de incumplimiento, debiendo abonar los gastos y perjuicios que el mismo provoque.

11. El concesionario deberá dar cumplimiento a los lineamientos dispuestos sobre Residuos por la NORMATIVA VIGENTE.

12. Asumirá la responsabilidad civil por los daños y perjuicios que pueda ocasionar por sí o por intermedio de sus dependientes o cosas a personas o cosas, ya sean empleados o terceros, conforme a los artículos 1757 y 1758 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Los incumplimientos de las normas mencionadas en el Pliego como así también en las presentes Especificaciones, serán considerados incumplimientos de la obligación contractual. En consecuencia, estarán sujetos a las correspondientes penalidades establecidas en el presente o en cualquier otra disposición normativa relacionada con la materia.

3.4 MEJORAS Y MODIFICACIONES DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES.

El concesionario, previo a realizar mejoras y/o modificaciones en el predio concesionado, deberá solicitar la autorización por escrito al ENAPRO, quien se expedirá al respecto.

En caso de no solicitar la respectiva autorización, será considerado un incumplimiento de la obligación contractual. En consecuencia, se deja establecido que el ENAPRO podrá aplicar una multa del DIEZ POR CIENTO (10%) del total adjudicado. En caso de incumplimiento, y previa intimación a su cumplimiento por parte del concedente, éste podrá rescindir el contrato por culpa del concesionario.

Si dichas modificaciones fueran autorizadas y efectivamente realizadas, pasarán a integrar el patrimonio de la Administración Provincial una vez finalizado el período de la concesión o producida la caducidad, sin derecho a compensación alguna.

La ejecución de modificaciones y obras sin el permiso requerido obligará exclusivamente al concesionario, quien debe hacerse cargo de todos los gastos para adecuarlas o destruirlas de inmediato y volver los bienes a su estado anterior, según el caso.

Todas las instalaciones de servicios deberán realizarse bajo norma vigente.

3.5 SERVICIOS.

El concesionario deberá abonar los derechos que correspondan por las instalaciones y conexiones de servicios (energía, luz, gas, agua, internet, telefonía, etc.). Será de exclusivo cargo todo cuanto resulte necesario para la instalación y conducción de los mismos.

3.6 INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO.

Toda gestión, tramitación, pago de derechos y tasas estarán a cargo del concesionario, y deberá adecuarse a la reglamentación vigente en el ámbito de la ciudad de Rosario y contar con la fehaciente aprobación de la totalidad de los organismos con intervención pertinente.

3.7 HABILITACIÓN Y REGISTRO DE PLANOS.

El concesionario deberá realizar a su propio costo, todas las acciones y gestiones necesarias que conduzcan a la habilitación regularización y/o aprobación necesaria para la explotación comercial a llevar a cabo en los mismos, por parte de los organismos competentes en la materia.

3.8 PRESENTACIONES.

Todas las presentaciones relacionadas con los aspectos aquí considerados deberán realizarse ante el ENAPRO, a excepción de los específicamente detallados y salvo aquellas gestiones que en virtud de su materia deban tramitarse ante organismos estatales o empresa externa, en cuyo caso se deberá informar la tramitación iniciada con copia de las presentaciones realizadas.

ANEXO IV - REQUISITOS PARA CONFECCIONAR SEGUROS:

- 1) Original de la póliza vigente.
- 2) Certificación por Escribano Público de la firma del funcionario actuante por la Cía. Aseguradora, manifestando que está facultado para suscribir la correspondiente Póliza, y además en caso de corresponder la firma del Escribano deberá estar legalizada por el colegio respectivo.
- 3) La Póliza debe especificar la ubicación del riesgo y número/ubicación del Inmueble asegurado, según surge del contrato respectivo.
- 4) La Póliza debe estar endosada a favor del Ente Administrador Puerto Rosario como Asegurado o Coasegurado.
- 6) Cláusula de Rescisión Unilateral: Se hace notar que en caso que la póliza contenga en Condiciones Generales la cláusula “Rescisión Unilateral” que establece que: “Cualquiera de las partes tiene derecho a rescindir el presente contrato sin expresar causa...”, la misma debe ser invalidada o en su defecto obligar a la Cía. Aseguradora a dar aviso al ENAPRO en plazo perentorio, en caso de su aplicación.

ANEXO V - CERTIFICADO DE VISITA

El que suscribe:....., Documento de Identidad N°:....., por derecho propio o en su carácter de representante de la empresa....., con domicilio real en:; deja constancia que en fecha:....., ha procedido a visitar el predio sito en..... propiedad del ESTADO PROVINCIAL DE SANTA FE, habiéndose interiorizado de las características de los mismos, sus dimensiones, las instalaciones existentes y todo otro aspecto a tener en cuenta, con el propósito de evaluar el monto de la oferta a presentar en la Licitación Pública N°, correspondiente a la Concesión de Uso destinada al mantenimiento, administración y explotación comercial del predio mencionado, por el plazo de DIEZ (10) años.

Firma:..... - Nombre y Apellido:.....

Documento de Identidad: Empresa Representada:.....

Domicilio:..... Teléfono:.....

Firma y Aclaración del Personal de ENAPRO:

ANEXO VI - FORMULARIO OFICIAL DE LA PROPUESTA

LICITACIÓN PÚBLICA N°

El que suscribe, Documento.....en nombre propio o representación
de la Empresa con domicilio especial en la

Calle..... N° Localidad

.....Teléfono..... mail.....

N° de CUIT..... y con poder suficiente para obrar en su nombre,
luego de interiorizarse de las condiciones particulares y técnicas que rigen la
presente compulsa, cotiza los siguientes precios.

TOTAL DE PESOS/UNIDAD DE MEDIDA/DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS

MENSUALES POR CANON.... (En letras y números)

TOTAL DE PESOS POR INVERSIÓN: (En letras y números).

Firma del oferente:.....

Aclaración:

Lugar y Fecha.....

ANEXO VII – DECLARACIÓN JURADA DE CONOCIMIENTO DEL PREDIO

El que suscribe , D.N.I., en nombre y representación de la empresa, DECLARA bajo juramento que de conformidad con lo requerido en el Artículo 9.4 del Pliego de Bases y Condiciones Generales y Particulares, se ha hecho presente en el terreno y/o construcción donde se desarrollará la obra motivo de la Licitación, habiendo adquirido así conocimiento pleno de las condiciones en que se recibirán los mismos y se realizarán los trabajos, incluyendo el suelo y el subsuelo, posición y fluctuación de la carga, napa freática y subterránea, obstáculos sobre nivel y subterráneos, habiendo verificado la disponibilidad de servicios públicos y trazas, las condiciones climáticas y todos otro dato que pueda influir en los trabajos, en su costo, en su ritmo y/o en su duración.

ANEXO VIII - DECLARACIÓN JURADA DE INTERESES

El que suscribe, D.N.I., en nombre y representación de la empresa, DECLARA bajo juramento que de conformidad con lo requerido en el Artículo 9.3 del Pliego de Bases y Condiciones Generales y Particulares, si se encuentra o no alcanzado por las siguientes situaciones:

(tachar lo que no corresponda)

- Haber sido declarado en quiebra. SÍ/NO.
 - Encontrarse en concurso preventivo. SÍ/NO.
 - Tener relación con los miembros del Consejo Directivo del ENAPRO o con los empleados del ENAPRO, bajo cualquiera de sus formas de contratación. SÍ/NO.
 - Estar inhibido. SÍ/NO.
 - Estar condenado por delito contra la fe pública. SÍ/NO.