

PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARA LICITACIÓN PÚBLICA

1.- CONDICIONES GENERALES DEL PROCESO LICITATORIO.

ARTÍCULO 1º (Ente Licitante): La Municipalidad de Villarino llama a Licitación Pública para la reparación, ampliación, explotación y concesión del Hotel Termal “Dr. Pedro Barragán” de la localidad de Pedro Luro; que consta de cuarenta (40) plazas según plano adjunto; quedando exceptuado del mismo los baños públicos termales que ya fueron otorgados en comodato al Centro de Jubilados y Pensionados de Pedro Luro. Se deja constancia que el inmueble sobre el que se llama a licitación pública queda debidamente delimitado en el plano que forma parte integral del presente.-

ARTÍCULO 2º (Objeto): La licitación tendrá como objeto principal, la concesión integral de la explotación del Hotel Termal Dr. Pedro Barragán; entendiéndose por tal, aquella en la que la concesionaria asume la explotación comercial del establecimiento y, su equipamiento, a partir de los elementos existentes que podrá modificar o sustituir para mejorarlos, modernizarlos o adecuarlos a su mayor nivel de prestación de servicio hotelero y su mantenimiento, así como la contratación del personal afectado a la explotación y todos los consumos, insumos y obligaciones, incluidas las de origen fiscal, previsional y laboral que esa actividad demande.-

Complementariamente, las obras que este pliego establece como mejoras básicas, necesarias y obligatorias a realizarse en el edificio del Hotel (ver Anexo) y aquellas que para ampliar y/o remodelar su infraestructura se propongan, con el fin de incrementar cuantitativa y/o cualitativamente el servicio, cronograma y tiempo total de realización; en función de la complejidad o importancia de las obras, el monto global y parcial de realización estimado y canon ofrecido; todo lo cual constituyen las variables a evaluarse en los proyectos de los oferentes, incluido el plazo de la concesión, si apareciere justificado por la inversión de las obras que se propongan, el cual no podrá exceder del total de veinte (20) años.-

ARTÍCULO 3º (Oferentes): Podrán participar del presente llamado, las sociedades privadas o mixtas domiciliadas en el país y personas físicas, con capacidad jurídica a los efectos de esta licitación.

Las sociedades en formación y las sociedades de hecho podrán igualmente participar, a condición de tener personería jurídica acordada dentro de un plazo no mayor de 30 días de preadjudicada la concesión. Caso contrario será desestimada su propuesta con pérdida de la garantía de oferta. Cada uno de los co-ofertantes queda obligado ilimitada y solidariamente, por toda y cualquier obligación y/o responsabilidad emergente de la presentación de la oferta y la adjudicación, debiendo así declararlo expresamente al proponer el proyecto o al otorgar los poderes al representante común.-

Inhabilitados para ofertar – No podrán concurrir a esta licitación:

- a) Los agentes de la Administración Pública Nacional, Provincial o Municipal.
- b) Las personas que estén inhabilitadas por condena judicial, mientras dure su inhabilitación.
- c) Las personas físicas o jurídicas que tengan alguna inhabilitación para contratar con la Municipalidad de Villarino.
- d) Los contratistas o concesionarios del Estado Nacional, Provincial o Municipal, de cualquiera de las provincias o municipios que hayan cesado como concesionarios de cualquier otro ente estatal por una causa que les sea imputable o que se encontraren suspendidos o inhabilitados en algún registro oficial Nacional, Provincial o Municipal.
- e) Quienes se encuentren demandados por el Estado Nacional, Provincial o Municipal, cualquiera del resto de las provincias o municipios en su carácter de concesionarios de servicios públicos por incumplimiento grave de sus obligaciones económicas y/o de la prestación de servicio, y las sociedades que fueran sucesoras de éstas cuando existiesen indicios suficientes para presumir que media en el caso una simulación con el fin de eludir la aplicación del presente inciso.
- f) Los quebrados o concursados, hasta tres (3) años después de su rehabilitación.

- g) Las personas físicas o jurídicas nacionales o extranjeras que hubieran estado sometidas a procesos de quiebra o concurso de acreedores y que no hubieran sido rehabilitadas judicialmente.
- h) Los que se encontrasen en mora con la Administración Pública Nacional, Provincial o Municipal con motivo de concesiones y/o permisos.
- i) Los que tuviesen procesos judiciales litigiosos pendientes con la Administración Pública Nacional, Provincial y Municipal.

Los impedimentos indicados en los puntos anteriores alcanzan a las empresas, entidades, directores y socios que se encuentren comprendidos en ellos, o los que hayan estado en algún momento durante los tres (3) años previos al acto de apertura y a las personas que durante igual lapso hubieran tenido algunos de estos desempeños en empresas o entidades comprendidas en dichos supuestos.

ARTÍCULO 4º (Pliego): Los pliegos de la presente licitación estarán disponibles desde el día 15 de Enero del 2018 para su consulta en la Dirección de Turismo de la Municipalidad de Villarino, sita en la calle San Martín 219 de la ciudad de Médanos (turismovillarino.gob.ar), en el horario de atención al público, hasta cinco (5) días antes de la apertura, fijándose el precio en pesos cinco mil (\$) 5000,00.-).

La adquisición del pliego es condición indispensable para presentarse a licitar o formular consultas.-

Los adquirentes deberán identificarse en el momento de la compra, denunciando, en su caso, la persona por la que actúan y el domicilio especial y legal constituido, constancias que obrarán en el comprobante de compra.

En el caso que dos o más oferentes se presenten en forma conjunta será suficiente que uno de los oferentes haya adquirido el Pliego licitatorio.-

Un ejemplar del Pliego y las modificaciones, si las hubiere, debidamente certificadas por el funcionario que presida el acto de apertura, será considerado como versión oficial auténtica.

ARTÍCULO 5º (Pazos): Los plazos se contarán por días y horas hábiles administrativos, salvo expresa disposición en contrario o habilitación. Los plazos se contarán a partir del día siguiente al de la notificación.

ARTÍCULO 6º (Formalidades de la oferta): La oferta presentada por el proyecto integral propuesto, será mecanografiada y redactada en idioma nacional, salvándose toda testadura, enmienda, raspado o palabra interlineada. Deberá estar suscripta por los interesados o su representante, haciéndose constar la identificación del firmante y en su caso la representación que ejerza. Los documentos que se acompañen podrán presentarse en original o en copia certificada por Autoridad Judicial o Notarial. Si dichas autoridades fuesen de extraña jurisdicción deberá constar la legalización pertinente. Igual procedimiento se observará en toda certificación de firma que pudiere requerirse.

Toda documentación que se encuentre redactada en idioma extranjero, deberá acompañarse con su correspondiente traducción hecha por traductor nacional matriculado.

ARTÍCULO 7º (Domicilio, Notificaciones): A efectos de realizar las notificaciones con relación a la presente licitación, al adquirir un pliego, los adquirentes deberán constituir un domicilio especial dentro del radio del Partido de Villarino –a dichos fines- y denunciar su domicilio legal, los cuales se presumirán subsistentes en tanto no se constituyan o notifiquen nuevos en forma fehaciente.

Las notificaciones solo serán validas si se efectúan de la siguiente forma:

- a) Personalmente en el expediente licitatorio por el interesado o su representante, previa identidad del notificado, se dejará constancia en el expediente licitatorio y se le entregará copia íntegra del acto notificado.
- b) Por carta documento o telegrama colacionado, dirigidos al domicilio constituido, transcribiéndose solamente la parte dispositiva del acto a notificar.
- c) Por cédula que se diligenciará en el domicilio constituido.

ARTÍCULO 8º: Los oferentes deberán aceptar la jurisdicción del Juzgado Contencioso Administrativo o los que se creen en el futuro correspondientes a la ciudad de Bahía Blanca, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción territorial. La sola presentación de la oferta importa la aceptación de esta jurisdicción territorial.

ARTÍCULO 9º (Régimen jurídico del contrato): La contratación se inserta en el régimen de concesión de obras y servicios reglado por las disposiciones del decreto-ley 6769/58 (Ley Orgánica de la Municipalidades); "Reglamento de Contabilidad y Disposiciones de Administración" para las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires, y de la Ordenanza General N° 267 de Procedimiento Administrativo, y de toda otra normativa que supletoria o analógicamente resultare aplicable al régimen contractual adoptado.

El concesionario adquirirá solo la tenencia de la infraestructura, instalaciones, muebles y demás elementos del hotel, los cuales seguirán siendo propiedad de la Municipalidad de Villarino; debiendo tramitar las respectivas autorizaciones y permisos de funcionamiento y uso ante las autoridades correspondientes (Ada y OPDS). En tal sentido el inmueble referido anteriormente obra debidamente delimitado en el plano o croquis que forma parte integral del presente. Las mejoras que se introduzcan en la infraestructura del hotel y su equipamiento, como bienes muebles que se agreguen al citado hotel, pasarán a ser también propiedad Municipal y deberán ser entregadas al reintegrarse el inmueble, por cualquier causal, con expresa renuncia a cualquier tipo de indemnización por dichos conceptos.

ARTÍCULO 10º (Modificaciones y consultas): Toda aclaración, revisión, agregado o supresión de las bases o documentos de la licitación, será notificado por circular a cada uno de los adquirentes del Pliego antes de los cinco (5) días previos a la apertura de las propuestas.

Todo adquirente del Pliego que tenga dudas sobre el verdadero significado de cualquier parte de la documentación licitatoria, podrá requerir una aclaración con no menos de diez (10) días de anticipación a la fecha de apertura de las propuestas. Los pedidos serán contestados antes de los cinco (5) días de dicho acto, mediante circular notificada a todos los adquirentes de Pliegos.

Las circulares formaran parte de los documentos licitatorios y deberán acompañarse con la propuesta. La falta de cualquier circular puede ser motivo suficiente para el rechazo de la propuesta a exclusivo juicio del concedente.

ARTÍCULO 11º (Garantía de mantenimiento de oferta): En garantía de la obligación de mantenimiento de oferta, los oferentes deberán constituir una

garantía en favor de la Municipalidad de Villarino por el importe equivalente al dos por ciento (2%) del valor de la propuesta de obra elevada y por un plazo igual al de mantenimiento de la oferta con más sus eventuales prórrogas.

Dicha garantía deberá ser constituida en alguna de las siguientes formas:

- a) Depósito en efectivo en el Banco de la Provincia de Buenos Aires a la orden de la Municipalidad de Villarino, en la cuenta corriente de terceros nº 57/4 de la sucursal Médanos de esa institución bancaria.
- b) Seguro de Caucción a favor de la Municipalidad de Villarino.
- c) Fianza bancaria.
- d) Cheque certificado.

ARTÍCULO 12º (Mantenimiento de la oferta): El plazo de mantenimiento de oferta será de sesenta (60) días hábiles desde el acto de apertura de la licitación. Dicho plazo de mantenimiento se renovará automáticamente por otro igual a partir de la preadjudicación, si no mediare voluntad expresa y fehaciente en contrario del oferente.

Esa garantía será devuelta a todo oferente que no resulte adjudicatario, al extinguirse el citado plazo de mantenimiento de oferta. También corresponderá su reintegro, en este caso a todos los oferentes, si se dejase sin efecto la licitación o no se aceptare ninguna propuesta.

ARTÍCULO 13º (Visita al hotel a conceder): Los oferentes podrán visitar antes de la fecha de la presentación de las ofertas el inmueble que constituye el Hotel a conceder y tomar conocimiento de sus instalaciones y bienes muebles incluidos en el mismo, no pudiendo, con posterioridad a la presentación de la oferta, alegar ignorancia o falta de información sobre el real estado físico de esos bienes.

Corresponde a todo futuro oferente, efectuar todos los estudios y verificaciones que considere necesarios para la formulación de su oferta, asumiendo los gastos y costos que ello implique. La sola presentación de la oferta implicará que el oferente se ha considerado, en razón de su propia actividad, adecuada y suficientemente informado para poder formular su oferta.

ARTÍCULO 14º (Sistema de presentación de las ofertas): La presente licitación se efectuará por el sistema de doble sobres, cerrados y firmados por el oferente o representante, conteniendo:

SOBRE Nº 1 – La carta de presentación incorporará:

- a) Nombre del oferente o de las personas que integran el grupo de oferentes y nombre del representante del oferente, si lo hubiere, acompañando copia certificada del poder.
- b) Domicilio especial constituido y domicilio legal.
- c) Mención de que se acompaña en el sobre nº 2 cerrado y firmado, el proyecto integral propuesto (oferta) en original y tres (3) copias identificando el firmante de las mismas, si éste fuera persona distinta al representante.
- d) Copia firmada por el oferente –o por el representante que suscriba la oferta- del Pliego de Bases y Condiciones completo y con las circulares que se hubieren emitido; y comprobante de pago para la adquisición del Pliego.
- e) Garantía de mantenimiento de oferta de acuerdo con lo previsto por el art. 11 de éste Pliego.
- f) Constancia de inscripción en la D.G.I. y en la Dirección General de Rentas para el pago del Impuesto a los Ingresos Brutos si desarrolla actividad en la Provincia de Buenos Aires.
- g) Datos de Inscripción en régimen previsional.
- h) Individualización jurídica del oferente: Personas físicas: Precisar nombre y apellido completos, C.U.I.T., Tipo y Nº de Documento, fecha de nacimiento, nacionalidad, profesión, estado civil, domicilio real. Personas jurídicas: su denominación, C.U.I.T., domicilio social, lugar y fecha de constitución, datos de su inscripción registral, copia certificada del contrato social y estatutos sociales, nómina de los integrantes de su órgano de administración y de fiscalización, en su caso, y precisión del período de vigencia de sus mandatos con agregado de copia certificada de la documentación respectiva.
- i) La enunciación de antecedentes de la actividad a fin al rubro que se licita y de los que hagan a la capacidad empresarial, técnica y

económica financiera del oferente, pudiendo incluir, además, todo otro dato o elemento que a su juicio resulte de interés aportar.

- j) Declaración de solidaridad en los términos del artículo tercero párrafo tercero de este Pliego.
- k) Plazo de mantenimiento de la oferta conforme a lo establecido en el artículo décimo del presente Pliego.
- l) Declaración de que el oferente garantiza la veracidad y exactitud de todas sus declaraciones.
- m) Manifestación de bienes confeccionada por contador público nacional certificada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas competente.
- n) Referencias bancarias y comerciales.

SOBRE Nº 2 – Desarrollo del proyecto integral que se propone:

Definición del programa de inversiones a realizar en la infraestructura, cronograma de los trabajos, montos estimativos parciales y totales, tiempo total de ejecución de las obras, plan de realización de las obras que se propongan, debiendo darse prioridad a las reparaciones que se enuncian en las condiciones particulares como necesarias y obligatorias, detallándose en anexo acompañado, si fuera necesario, para su mejor precisión, las características técnicas de las obras que se incorporen a la infraestructura existente de la remodelación o modificación que se propongan.

Instalaciones, muebles, aparatos y todo elemento que se proyecte incorporar a la explotación comercial, su monto estimativo de esa inversión.

Nivel en que ubicará el servicio de hotelería a prestar, de acuerdo a categorías reconocidas por la Entidad o Entidades Empresariales del ramo, con influencia en la zona y su previsión de futuro. Actualmente a la hora de afrontar un proyecto de un nuevo equipamiento termal, es de vital importancia ofrecer instalaciones complementarias además de las aguas, ya que desde el punto de vista médico estas han quedado relegadas como terapias complementarias o preventivas. Las aguas termales hoy en día están estrechamente relacionadas con el ocio y la desconexión del día a día, como un reencuentro con la naturaleza. Estos factores se traducen en una propuesta multifuncional donde dicho equipamiento termal se

complementa con diferentes instalaciones, tratamientos, alojamientos restauración.-

Importe del cánón mensual que se ofrece abonar, el cual no podrá ser inferior a pesos quince mil (\$ 15.000-).- Aquellos oferentes cuyas ofertas alcancen el puntaje de “100” conforme pautas de selección y evaluación detalladas en el artículo 17 del presente Pliego, podrán ser beneficiadas con la aplicación de un cánón cuyo importe será menor al referido.-

Los sobres con la numeración en caracteres bien visibles, llevarán la siguiente inscripción: “LICITACIÓN EXPLOTACIÓN HOTEL TERMAL PEDRO BARRAGÁN” – Municipalidad de Villarino.

ARTÍCULO 15º (Presentación y apertura de las ofertas): Las ofertas deberán presentarse personalmente en la Mesa de Entrada de la Municipalidad de Villarino – momento además en el que deberá abonar el sellado fijado para actuaciones administrativas-, sita en calle Moreno 41 de la ciudad de Médanos, Provincia de Buenos Aires, hasta el día y hora fijada en la invitación para apertura de ofertas. Si el día fijado no fuese laborable o hábil por cualquier circunstancia, el límite de presentación y acto de apertura se prorrogarán hasta el primer día hábil inmediato siguiente, a la misma hora y en el mismo lugar.

Podrán también enviarse por correo, con suficiente antelación. Para que pueda ser recibido antes del día y hora fijado para la apertura. Si se utiliza la vía postal, cualquier demora que se produjera será imputable al oferente y no dará derecho a reclamo alguno.

No se admitirán las ofertas que se presenten con posterioridad a la fecha y hora fijada, cualquiera sea la razón que se alegue por no haberlo hecho en término.

Abierto el acto por el funcionario municipal que lo presida se procederá a la apertura del sobre nº 1, dándose un número correlativo a los oferentes, de acuerdo al orden en que se va produciendo la apertura.

Seguidamente, de no mediar causal de inadmisibilidad manifiesta de oferta, se procederá a la apertura del sobre nº 2 conteniendo el proyecto integral constitutivo de la oferta.

Se sellará e iniciará cada hoja de la carta de presentación y el sobre que lo contenía y del mismo modo la correspondiente a la oferta y sobre nº 2.

De observarse alguna de las causas de inadmisibilidad manifiesta previstas en el artículo siguiente, no se procederá a su apertura y se devolverá al oferente.

Del resultado del acto se levantará un acta donde se dejará constancia del nombre de cada oferente, del número que corresponde a cada oferente y de la cantidad de hojas que resulte de las aperturas de los sobres 1 y 2. Asimismo, se consignará en forma sintética las observaciones que deseen formular los oferentes acerca de la regularidad del acto. El funcionario que presida rubricará el acta junto con los oferentes que quisieran hacerlo.

Una copia de la oferta quedará a disposición de los oferentes para su vista, por el término de cinco (5) días.

ARTÍCULO 16º (Causas de inadmisibilidad de la oferta): Son causas de inadmisibilidad manifiestas que autorizan la devolución “in limine” de la oferta, las siguientes:

- a) Falta de documentación o que pruebe la garantía de oferta.
- b) Falta de copia del pliego de bases y condiciones firmado por el oferente o por su representante.
- c) Falta de comprobante de pago para la adquisición del pliego.

No serán consideradas admisibles aquellas ofertas que, afectadas por alguna causal manifiesta, se hubiere omitido su devolución, o las que:

- Omitan la inclusión de los demás recaudos previstos en el art. 14º.
- Se aparten del Pliego o pongan condiciones, formulen reservas o contengan omisiones que impidan su comparación con los restantes.
- Requieren garantías y/o aportes económicos financieros de la Comuna. No serán rechazadas las ofertas que contengan defectos de forma, que no afecten la esencia de las mismas, ni impidan su exacta comparación con las demás propuestas.

ARTÍCULO 17º (Evaluación y preadjudicación): En la evaluación se adoptará una metodología que tenga en cuenta, en primer lugar, el ajuste a las bases del llamado a concurso y que permita determinar los oferentes que se encuentren, en mérito a sus antecedentes y capacidad empresarial, técnica y económica financiera, en condiciones de postular, pasándose a evaluar luego los respectivos proyectos.

A estos efectos se valorizará, sin que ello importe desconocer la totalidad de Proyecto, los siguientes ítems:

- a) Antecedentes en explotación hotelera. Organización del servicio inicial y su proyección cuantitativa y cualitativa, en función de las mejoras que se vayan incorporando a la infraestructura. Niveles o categorías previstas para la prestación.
- b) Plan de obras a realizar, fuera de las obligatorias previstas en condiciones particulares, su importancia y tiempo de ejecución de las mismas.
- c) Programa de inversiones en la explotación económica.
- d) Monto del canon.
- e) Toda evaluación que revele la conveniencia del proyecto por la organización de su servicio, nivel ofrecido, menor tiempo de realización de las obras de infraestructura y toda otra circunstancia que asegure eficiencia en la prestación.

La comisión de Preadjudicación podrá requerir al oferente las informaciones complementarias o aclaraciones que considere necesarias, las que deberán ser suministradas en el plazo en que cada caso se determine, las que de ninguna forma modificaran la propuesta original o las bases de contratación.

Los puntajes que serán considerados en la evaluación y selección de propuestas son los siguientes:

1	Antecedentes empresariales		15
2	Referencias:		10
	Bancarias	6	
	Comerciales	4	
3	Antecedentes comprobables en la actividad hotelera y/o gastronómica y/o termal		15
4	Inversión:		20
	Magnitud de la inversión	15	
	Rentabilidad	5	
5	Servicio a ofrecer		15
6	Canon por concesión		15
7	Origen de los fondos que van a afectar el proyecto:		10
	Capital propio	4	
	Crédito privado	6	
	TOTAL		100

ARTÍCULO 18º (Preadjudicación): Dentro de los cuarenta y cinco (45) días de la apertura de la oferta será decidida la preadjudicación por Decreto que se notificará a todos los oferentes.

ARTÍCULO 19º: (Impugnaciones): Los oferentes interesados podrán presentar las impugnaciones que tuvieren que formular a la preadjudicación dentro del plazo de CINCO (5) días de notificados. Dentro del plazo para deducir impugnaciones, el expediente licitatorio permanecerá a disposición de los oferentes para su vista. Estos, en ningún caso podrán referirse al juicio de mérito o conveniencia de las ofertas.

ARTÍCULO 20º (Garantía de impugnación): Toda impugnación a la preadjudicación deberá ser acompañada de una garantía constituida en cualquiera de las formas previstas para el mantenimiento de la oferta. La garantía será del medio por ciento (0.5%) del monto de la oferta impugnada;

la cual será devuelta en caso de prosperar la impugnación o se perderá a favor de la Municipalidad en caso de ser rechazada.

ARTICULO 21º (Adjudicación): La adjudicación se decidirá dentro de TREINTA (30) días contados a partir del vencimiento del plazo para impugnar. Previa resolución de todas las impugnaciones, el Departamento Ejecutivo elevara al Honorable Concejo Deliberante el expediente licitatorio, junto con el proyecto de Ordenanza de adjudicación.

ARTICULO 22º (Firma del contrato): Resuelta la adjudicación y previo a la firma del Contrato, el adjudicatario afianzará el cumplimiento de todas sus obligaciones constituyendo una garantía por el veinte por ciento (20%) del valor total del canon ofrecido y el importe que surga del presupuesto de inversión. Será afianzada de la misma forma que fuera especificado en el artículo 11º (Garantía de mantenimiento de oferta). Dentro de los DIEZ (10) días de sancionada la Ordenanza adjudicatoria, o en su caso el Decreto, se firmará el correspondiente contrato, y se pondrá a la concesionaria en la tenencia del bien.

ARTICULO 23º (Obligaciones fiscales y otros servicios): El adjudicatario está obligado al fiel cumplimiento de todas las obligaciones fiscales de carácter impositivo, tasa de servicio, previsionales y sociales y cualquier otra que resulte de la explotación del inmueble, quedando como único responsable del estricto cumplimiento de las mismas, sean estas nacionales, provinciales o municipales, debiendo permitir las verificaciones que en tal sentido resuelvan realizar los organismos competentes respectivos.

Estarán a cargo del adjudicatario la solicitud de los servicios que seguidamente se detallan a su nombre y los pagos que correspondan realizar por los mismos. Dichos servicios son: agua corriente, luz eléctrica, gas, telefono, televisión por cable y obras sanitarias.-

Queda expresamente establecido y así lo acepta el adjudicatario que las mejoras que se introducen en el inmueble por cuenta del mismo no darán derecho al citado adjudicatario a indemnizaciones de ninguna naturaleza.

Cualquier incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por el adjudicatario, faculta a la Municipalidad de Villarino a rescindir el contrato, decretando la caducidad del mismo o cualquier otra penalidad que considere conveniente.

ARTÍCULO 24º (Continuidad del trámite): La formulación de impugnaciones o interposición de recursos, no suspenderá el trámite licitatorio, excepto cuando por razones de interés público lo disponga la Municipalidad o cuando se alegue fundadamente una nulidad absoluta.-

ARTICULO 25º (Monto contractual): Se define como monto del contrato para todos los efectos establecidos en este Pliego el importe del cánón mensual multiplicado por la cantidad de meses que comprende el plazo total de la concesión y el importe que surja del presupuesto de inversión a realizar.-

ARTICULO 26º (Facultades de la Municipalidad): La Municipalidad de Villarino podrá dejar sin efecto licitatorio en cualquier estado anterior al acto de adjudicación o rechazar todas las ofertas por no considerar conveniente ninguna de ellas y sin que esta decisión acuerde derecho alguno a los oferentes o terceros interesados para reembolso de los gastos en que hubiera incurrido o ser indemnizados por cualquier otro motivo.

ARTICULO 27º (Caducidad de la adjudicación): La incomparencia del adjudicatario a la firma del contrato dentro del plazo previsto por el art. 22 o toda causa que imposibilite su celebración que le sea imputable al mismo, traerá aparejada la caducidad de la adjudicación, previa intimación bajo ese apercibimiento y por el termino de CINCO (5) días que se le practicare.

ARTICULO 28º (Nueva adjudicación): Producida la caducidad de la adjudicación conforme lo previsto por el art. anterior, podrá el D. E. implementar una nueva adjudicación tomando la oferta que sigue en orden de conveniencia y, en ese caso, elevarla al H. C. D. con sus antecedentes, un nuevo proyecto de Ordenanza de adjudicación.

2.- CONDICIONES PARTICULARES.

ARTICULO 29º (Plazo de la concesión) La duración de la concesión será de veinte (20) años corridos contados a partir de la fecha en que el concesionario asuma la tenencia del inmueble e instalaciones del Hotel a conceder. El Hotel comenzara a funcionar en etapas pudiendo realizar habilitaciones parciales (habitaciones, restaurant, baños externos, etc).- Las habilitaciones las deberá gestionar por orden y cuenta del concesionario ante la Municipalidad de Villarino y/o entes provinciales y nacionales que correspondan.-.

ARTICULO 30º (Delimitación de la concesión): Con la concesión que se licita la Municipalidad de Villarino se propone transferir a la actividad privada un servicio de particular interés para la comunidad como lo es el funcionamiento del Hotel Termal Dr. Pedro Barragán. Este llamado a concurso de proyectos para su explotación comercial constituye una invitación, al tiempo que un desafío al sector empresarial del ramo, para una inversión de importancia en un Establecimiento hotelero que tiene la característica nada común de contar con un surgente natural de agua y con contenido de sales minerales que la hacen atractiva por sus propiedades de indudable valor terapéutico (se adjunta un análisis general de las características del agua).-

La explotación de este servicio se concede exenta de regulación y control tarifario, empero con la exigencia de continuidad y eficiencia, como de observancia de todas y cada una de las obligaciones que el Pliego de Bases y Condiciones y el correspondiente Contrato imponen al concesionario.

Si por razones de carácter natural y/o de fuerza mayor el agua termal dejase de fluir, no se reconocerá al concesionario derecho a indemnización alguna.

ARTICULO 31º (Obligaciones del concesionario): El concesionario deberá realizar las siguientes mejoras mínimas:

- a) Reparar capas aisladoras verticales y horizontales en zonas afectadas por humedad y luego reparar revoques gruesos y finos con idénticas características a los existentes; debiéndose proponer el método de reparación, el que deberá ser evaluado y aceptado por la Municipalidad de Villarino en el plazo que se indique.
- b) En el sector exterior comprendido entre las dos alas de habitaciones se repararan los revoques y revestimiento exterior y se solucionara la causa del asentamiento de vereda y mampostería para luego reparar las deficiencias producidas en las instalaciones.
- c) Todos los sectores tanto interna como externamente deberán presentar un impecable acabado de pintura.
- d) Todas las instalaciones de los sistemas de agua fría y caliente, cloacas, de agua termal, de electricidad, gas y calefacción deberá estar en perfecto estado de funcionamiento.
- e) Se deberá dejar en perfecto funcionamiento la torre de enfriamiento y piletas de decantación a la salida de la perforación termal. El agua termal excedente se reencausara hacia el canal de desagüe principal.
- f) Se realizara limpieza total y reparquización del predio del hotel, colocando iluminación en el contorno y el interior del sector y ubicando bancos y mesas para tomar sol o sombra.
- g) Construcción del portal de acceso al predio quedando debidamente iluminado y señalizado.
- h) Brindar servicios de sala de estar o lectura, comedor, snack bar, juegos, masajista, lavadero, cocheras, enfermería y todos los tratamientos y servicios relacionados con la actividad termal.

- i) El Hotel deberá seguir funcionando mientras se realizan los trabajos de reparaciones clausurando únicamente las partes afectadas a los mismos.
- j) Quedara a su cargo la conservación de las construcciones e instalaciones para mantenerlas de acuerdo con el fin a que están destinadas.
- k) Tendrá a su cargo el pago de los servicios de energía eléctrica, agua corriente, teléfono, gas, impuestos provinciales y tasas municipales.
- l) No se reconocerán cesiones, transferencias ni enajenaciones sin mediar consulta previa y aceptación escrita de la Municipalidad.

Los trabajos y servicios mínimos indicados constituyen la base del proyecto a mejorar mediante esta licitación, abriéndose por lo tanto a los oferentes la posibilidad de proponer mejoras, y ampliaciones y/o remodelaciones sin otra limitación que la establecida por la reglamentación aplicable en materia de construcciones y de uso y aprovechamiento del suelo; y en cuanto a los servicios que ellos tengan el nivel de prestación que el mejoramiento de la infraestructura permita.

Los trabajos de reparaciones mínimos fijados deberán concluirse en el plazo que se indique por parte de la Municipalidad de Villarino, de acuerdo a la prioridad y orden cronológico establecido en las condiciones técnicas de este Pliego.

En el caso de proyectos de mayor envergadura en obras se deberá establecer el tiempo necesario total de su ejecución que en ningún caso podrá exceder de 3 años y determinándose los tramos parciales de realización y sus plazos precisos de ejecución.

ARTICULO 32º (Canon): El canon mínimo establecido será de PESOS QUINCE MIL (\$15.000) exigibles a partir del día siguiente al de la habilitación del Hotel.- El canon deberá hacerse efectivo por mes adelantado del 1º al 10 de cada mes en la Municipalidad de Villarino. La falta de pago producirá la mora de pleno derecho.

Dicho canón será actualizado en forma semestral conforme la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA), creada y determinada por el Banco Central; al valor del día del vencimiento del canon mensual correspondiente.- Se deja

constancia que al día 27/12/2017 el valor del UVA se encuentra establecido en la suma de pesos veintiuno con 14/100 (\$ 21,14); es decir, el canon detallado supra estipulado en \$ 15.000- representaría 709,55 UVAs.-

ARTICULO 33º (Garantía de cumplimiento de contrato): La garantía de cumplimiento del contrato se regirá por lo dispuesto en el art. 22.-

a) Plazo: La garantía de cumplimiento de contrato será devuelta al concesionario dentro de los 90 días de concluida la concesión y luego de haberse practicado los cargos que pudieran corresponder en orden a lo establecido por el art. 31.

b) Riesgos a cubrir: La garantía de cumplimiento de contrato deberá cubrir:

b1) El incumplimiento del pago del canon

b2) La no devolución al final de la concesión de los bienes inmuebles del Hotel con todas las mejoras, modificaciones, ampliaciones o remodelaciones y sus instalaciones, en buen estado de mantenimiento. Los bienes muebles y elementos que recibe y los que los sustituyan o incrementen.

b3) La no ejecución en tiempo y forma del proyecto de trabajos, obras y/o inversiones.

ARTICULO 34º (Seguros): El concesionario está obligado a contratar seguros con renovación automática, contra incendios de los inmuebles y de los bienes muebles, teniendo como beneficiario a la Municipalidad de Villarino.- Dicho seguro deberá mantenerse vigente a valores actualizados durante todo el plazo de concesión. Los comprobantes de renovación anual deberán presentarse ante la Municipalidad de Villarino antes de quince días de producido el vencimiento del período anterior con vigencia a partir del día siguiente al día de vencimiento. Operado el vencimiento de las pólizas y no habiendo presentado, las renovaciones correspondientes se procederá a la caducidad de la concesión y pérdida de la garantía de cumplimiento de contrato.-

El concesionario deberá asegurar contra accidentes de trabajo (ART) a sus empleados. Asimismo el concesionario será responsable frente a la

Municipalidad por caso fortuito y fuerza mayor que no estén expresamente contempladas en la póliza de seguro.

ARTICULO 35º (Terminación de la concesión): La concesión termina por:

- a) vencimiento del plazo.
- b) Resolución por culpa del concesionario.
- c) Quiebra del concesionario.

a1) (vencimiento del plazo) La concesión se extingue por el cumplimiento del plazo contractual, debiendo el concesionario reintegrar los bienes recibidos de la Municipalidad con mas sus mejoras y ampliaciones y bienes que sean sustitutos; todos en buen estado de mantenimiento.

a2) La Municipalidad podrá aplicar la garantía de cumplimiento de contrato a la reparación o adquisición de bienes deteriorados o indebidamente retirados que debieran ser devueltos a la finalización de la concesión.

b1) (Rescisión por culpa del concesionario) La Municipalidad podrá resolver la concesión por culpa del concesionario, con pérdida de la garantía de cumplimiento de contrato, en los siguientes casos:

- b2) El incumplimiento de las cláusulas contractuales.
- b3) La falta de pago de dos (2) cánones acumulados.
- b4) dos cláusuras por infracciones efectuadas por la Municipalidad u Organismos de Aplicación Nacional o Provincial.
- b5) El incumplimiento reiterado a las leyes fiscales, laborales, provisionales vigentes.
- b6) El incumplimiento en la realización de los trabajos y obra propuesta, su demora o falta de cumplimiento del cronograma previsto de ejecución.
- b7) La cesión o transferencia de la concesión sin autorización escrita de la Municipalidad.
- b8) Demora de más de treinta (30) días del plazo previsto en el art. 29 para hallarse el Hotel en condiciones de habilitación o entrar en funcionamiento.
- b9) Cambio de destino de la totalidad o parte del inmueble del Hotel o introducir modificaciones en la infraestructura fuera del proyecto y sin autorización municipal.

- d) La quiebra del concesionario determinara la rescisión de la concesión con perdida de la garantía de cumplimiento.

ARTICULO 36º (Apertura): El acto de apertura de ofertas se llevara a cabo en la Municipalidad de Villarino, en la Secretaria de Obras Publicas el día 16 de Febrero de 2018 a las 10.00 horas en la Dirección de Turismo ubicada en calle San Martín nro. 219 de la localidad de Médanos.-

ARTÍCULO 37º (Solución de divergencias): Si el concesionario no estuviere de acuerdo con resoluciones dictadas por la Autoridad Municipal deberá agotar la vía administrativa correspondiente, previo a la iniciación de acciones judiciales pertinentes por ante los juzgados contenciosos Administrativos de la ciudad de Bahia Blanca.