

## PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES

### **Objeto:**

El Fideicomiso de Administración Área Tecnológica Nodo Rosario y el Polo Tecnológico Rosario llaman a concurso privado de ofertas para la concesión de la explotación comercial de un Bar-Restaurante y confitería en el Área Tecnológica Nodo Rosario – Zona i - de la ciudad de Rosario.

El área de concesión es la delimitada en el plano del Anexo I y que corresponde al Edificio Número 14 del Área Tecnológica Nodo Rosario – Zona i.

### **Definiciones:**

A los efectos del presente pliego se entiende por:

- **Restaurante:** son aquellos establecimientos que, en forma permanente o transitoria prestan al público servicio de comida (viandas, menús ejecutivos, carta abierta, catering) y bebidas mediante un precio y para ser consumidos en el lugar y fuera de él.
- **Cafetería y Confitería:** son aquellos establecimientos donde se expenden bebidas alcohólicas envasadas o al copeo y la preparación y/o analcohólicas envasadas o al copeo y la preparación de sus combinaciones, las que podrán ser acompañadas de algunos alimentos, tales como: sándwiches, tablas, y similares, y para ser consumidas en el lugar, ya sea en el mostrador/barra o en mesas.
- **Vianda:** ración de alimentos para desayuno, almuerzo, merienda o cena; dispuesto en una bandeja o recipiente para ser consumidos fuera del Restaurante (oficina, parque, etc.)
- **Fideicomiso ATNR:** Fideicomiso de Administración Área Tecnológica Nodo Rosario - BMR Mandatos y Negocios S.A. Agente Fiduciario. Entidad Concedente.
- **Polo Tecnológico Rosario:** Asociación Civil sin fines de lucro, entidad administradora del Área Tecnológica Nodo Rosario - Zona i.
- **Canon:** El dispuesto en el presente pliego de condiciones a cargo del adjudicatario.
- **Contrato:** Documento a suscribir con aquel oferente cuya propuesta haya sido considerada más conveniente por parte del Fideicomiso ATNR y Polo Tecnológico Rosario.

### **PRIMERO: RÉGIMEN JURÍDICO DE LA CONTRATACIÓN**

Concesión para la explotación comercial del Edificio N°14 del Área Tecnológica Nodo Rosario destinado a Bar-Restaurante, con provisión por parte del adjudicatario del equipamiento necesario para realizar la actividad por el plazo previsto en la VIGENCIA DE LA CONCESIÓN del presente Pliego.

### **SEGUNDO: PARÁMETROS DE EVALUACIÓN**

#### **1. ANTECEDENTES GASTRONÓMICOS**

Experiencia en la industria gastronómica, mínimo 3 años, acompañando constancias que así lo demuestren.

#### **2. MONTO DEL CANON**

Los Oferentes deberán proponer un canon mensual a abonar (Oferta Económica), expresado en unidades de medidas, según la siguiente fórmula:

$$C = U \times [(F \times 0.30) + (G \times 0.30) + (S \times 0.20) + (V \times 0.20)]$$

Donde:

C= canon a pagar mensualmente

U= unidad de medida ofrecida (coeficiente proporcional de oferta)

F= precio de venta al público de un café chico (\$30 de referencia)

G= precio de venta al público de gaseosa cola 1° marca por 500 cc (\$50 de referencia)

S= precio de venta al público por unidad de sándwich de miga (jamón y queso) (\$60 de referencia)

V= precio de venta al público de una vianda (\$70 de referencia)

El valor base mínimo mensual aceptado del canon para ofertar será de un mínimo mensual de diecisiete mil pesos (\$17.000) con su equivalente unidad de medida ofrecida (coeficiente proporcional de oferta)  $U=340$

Los valores de los precios de F, G, S y V serán revisados anualmente en el mes de diciembre de cada año por parte del Fideicomiso ATNR y el Polo Tecnológico Rosario, según los valores establecidos en la lista de precios vigente del concesionario. En caso de existir un incremento en el valor de los mismos como resultado de la mencionada revisión, el canon será corregido proporcionalmente aplicando la fórmula anterior, comenzando a regir a partir del mes siguiente al de revisión. Se notificará al concesionario del nuevo importe de Canon resultante.

El Fideicomiso ATNR y el Polo Tecnológico Rosario se reservan el derecho a determinar a su exclusivo criterio la fijación de nuevos productos de referencia en caso de cambio o discontinuidad del producto.

El canon será efectivizado por mes adelantado del 1 al 10 de cada mes, en el área contable del Fideicomiso ATNR, Av. Alberdi 315 1er piso, Sucursal Banco Municipal de la ciudad de Rosario. El incumplimiento será pasible de las sanciones previstas en los pliegos y/o contrato.

La falta de pago del canon en las fechas estipuladas precedentemente, producirá la mora en forma automática, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, la misma devengará intereses moratorios, desde su vencimiento y hasta su efectivo pago, que se calcularán con la tasa que fije el Banco Municipal de Rosario, en las operaciones con descuentos de documentos, recargo que será de aplicación directa y no se acumulará sobre el importe adeudado. En todos los casos la tasa de interés se considerará divisible por día, tomándose como divisor treinta (30) días.

SE DEJA EXPRESAMENTE ESTABLECIDO QUE EL PAGO DEL CANON NO INCLUYE LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE AGUA, CLOACAS, ELECTRICIDAD, INTERNET Y TELEFONÍA, asimismo quedará a cargo del concesionario la contratación de servicios de seguridad, vigilancia, alarma y monitoreo del Edificio N°14 del Área Tecnológica Nudo Rosario, por lo que el adjudicatario deberá realizar las gestiones pertinentes para su instalación y el costo que los mismos generen serán exclusivamente a su cargo.

### **3. RECURSOS HUMANOS E INFRAESTRUCTURA PROPIA**

El oferente deberá presentar un detalle de los recursos humanos que dispondrá para prestar los servicios que cotiza, donde indicará la cantidad de personal y especialidad de los mismos (cocinero, mozos, ayudantes, etc.).

No será causal de eximición de responsabilidad, la deficiencia en la atención del personal a cargo del adjudicatario, quien asimismo responderá por los efectos de su accionar. Las deficiencias en la atención serán consideradas culpa grave y causal de rescisión. El adjudicatario deberá habilitar un sistema de reclamos, quejas y atención al cliente. Se entiende por RECLAMO O QUEJA, aquella que a criterio de la autoridad de aplicación (Fideicomiso ATNR y el Polo Tecnológico Rosario) obedezca a una deficiencia del servicio del oferente.

El Oferente podrá realizar las inspecciones que considere necesarias para tomar conocimiento del estado general del inmueble objeto de la concesión, aceptando en el estado actual de conservación en el que le será entregado.

Se deberá adjuntar a la propuesta el certificado de visita al Edificio N° 14 – Bar/Restaurante - del Área Tecnológica Nodo Rosario, caso contrario el oferente no podrá alegar desconocimiento de las condiciones en las que se encuentre.

El oferente deberá contar con los seguros correspondientes al rubro, como así también contar con las habilitaciones municipales requeridas para la explotación del Bar/Restaurante.

#### **4. PROPUESTA CULTURAL Y ORGANIZACIÓN DE EVENTOS**

Se otorgará mayor puntaje a la propuesta que prevea la realización de eventos gastronómicos, comerciales, culturales, sociales y/o recreativos; por propia iniciativa o a pedido de particulares, empresas interesadas, del Polo Tecnológico Rosario. Se valorará la propuesta temática en sintonía con la importancia de estos servicios en parques tecnológicos.

#### **5. ESTÉTICA Y SERVICIOS:**

El adjudicatario deberá garantizar la óptima calidad de los alimentos y servicios que presta, los que deberán ser acordes a los estándares de calidad y precios de mercado para este tipo de servicios, y acordes al concepto y estética del Área Tecnológica Nodo Rosario, a exclusivo criterio de las autoridades de la misma.

El nombre que recibirá el Bar/Restaurante deberá ser aprobado por el Fideicomiso ATNR y el Polo Tecnológico Rosario.

El concesionario deberá ofrecer, en su propuesta de servicios de comidas, viandas para llevar y menús ejecutivos con precios promedios de los bares cercanos.

La propuesta de diseño, estética y del mobiliario deberá ser presentada antes de la firma del contrato y aprobada por el Fideicomiso ATNR y el Polo Tecnológico Rosario.

#### **6. ASIGNACIÓN DE PUNTAJES**

Las propuestas serán clasificadas por orden de mérito, resultando posicionada en primer término la que obtenga el puntaje máximo en base a la suma de todos los puntajes correspondientes a cada factor, de acuerdo a la aplicación de los siguientes parámetros y criterios de ponderación.

FACTORES	PUNTAJE MÁXIMO
Antecedentes Gastronómicos	15
Monto canon	45
Recursos Humanos	20
Propuesta cultural y Organización de eventos	20
TOTAL	100

Será pre-adjudicado el oferente que obtenga el mayor puntaje.

#### **TERCERO: HORA, FECHA Y LUGAR DE APERTURA DE SOBRES**

La apertura de sobres de la presente licitación se llevará a cabo a las 12 hs del día Viernes 16 de marzo del 2018, o el primer día hábil siguiente a la misma hora si aquél resultara feriado, en oficinas del Polo Tecnológico Rosario, Lamadrid 470, Nave 2, primer piso (Zona i) de la ciudad de Rosario.

#### **CUARTO: VIGENCIA DE LA CONCESIÓN**

El plazo de vigencia del contrato de concesión se establece en cinco (5) años contados a partir de la fecha de firma del contrato de adjudicación.

La explotación podrá prorrogarse, a opción del Fideicomiso ATNR y el Polo Tecnológico Rosario, por un plazo de hasta tres (3) años, si esta lo considera conveniente y si se constata el cumplimiento de todas las obligaciones contractualmente pactadas.

#### **QUINTO: CONSULTA Y ADQUISICIÓN DEL PLIEGO**

El Pliego de Bases y Condiciones Generales y Particulares se encuentra a disposición de los interesados para su consulta y adquisición, en oficinas del Fideicomiso ATNR, Av. Alberdi 315, Sucursal Banco Municipal 1º piso, en el horario de 9:00 a 14:00hs y en el sitio web del Polo Tecnológico Rosario: [www.polotecnologico.net](http://www.polotecnologico.net)

Todo interesado en participar de la presente licitación deberá adquirir el pliego en el lugar antes mencionado, debiendo abonar para su retiro un valor de pesos mil quinientos (\$1500) por el cual se le entregará el recibo respectivo.

#### **SEXTO: EXCLUSIVIDAD DE EXPLOTACIÓN DEL SERVICIO**

El adjudicatario tendrá la exclusividad para la explotación comercial permanente en el espacio concesionado, entendiéndose que no podrá radicarse en el espacio mencionado otro Bar/Restaurante por el término de vigencia del contrato, y en los términos especificados en el presente Pliego para el sector delimitado en el Plano del Anexo I.

Esta exclusividad no impedirá que las empresas e instituciones establecidas en Zona i contraten a otro proveedor para la prestación de servicios de catering para eventos y/o reuniones institucionales o empresariales que se organicen en el predio; ni que las personas que ingresen al predio, lo hagan con alimentos y bebidas para su consumo personal.

#### **SÉPTIMO: CONDICIONES DE LOS OFERENTES**

Podrán ser oferentes las personas físicas, las sociedades legalmente constituidas domiciliadas en el país y las UTE.

En el caso de UTE no se admitirán más de cuatro (4) integrantes y la participación de cada uno no podrá ser inferior al veinte (20) por ciento. El incumplimiento de esta condición será motivo de rechazo automático de las propuestas que resulten involucradas.

Las personas jurídicas deberán contar como mínimo con tres (3) años de vigencia y actividad efectiva, contados a la fecha de apertura de la licitación.

El plazo de duración de los contratos societarios de las empresas oferentes, como así también la vigencia de la vinculación de las empresas que concurren asociadas, deberá exceder en dos años el plazo previsto para la ejecución del contrato de concesión y su prórroga.

#### **OCTAVO: DE LOS IMPEDIMENTOS PARA SER OFERENTES**

No podrán concurrir como oferentes a la presente licitación quienes se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

1. Los inhabilitados por condena judicial.

2. Los quebrados o concursados, mientras no obtengan su rehabilitación y los que tuvieren concurso de acreedores aún con convenio homologado pendiente de ejecución, mientras no obtengan su rehabilitación.
3. Los condenados en juicio y con sentencia firme por el cobro de tasas, impuestos o contribuciones municipales y que no hayan dado cumplimiento a las sanciones.
4. Las personas físicas, sociedades y/o empresas que hubieren sido sancionadas con caducidad de concesiones o permisos por incumplimientos contractuales en la prestación del servicio, en el ámbito nacional, provincial o municipal, en los cinco años precedentes al llamado a licitación.
5. Asimismo no podrán ser proponentes las sociedades cuyos integrantes estén comprendidos en las causales mencionadas anteriormente, salvo en caso de sociedades anónimas, en que se hará extensivo sólo a los miembros del directorio.
6. Los oferentes deberán acompañar con su presentación una declaración jurada, en la que expresen no encontrarse incurso en ninguna de las circunstancias anteriormente señaladas.

Cuando se constatará que el oferente estuviere alcanzado por alguna/s de las prohibiciones establecidas en este apartado, se aplicarán las siguientes sanciones:

1. El rechazo de su presentación con la pérdida de la garantía de mantenimiento de oferta.
2. La anulación de la adjudicación con pérdida de la garantía de oferta, cuando el impedimento se advierta después de notificada la adjudicación.
3. La resolución del contrato, con pérdida de la garantía de ejecución, cuando el impedimento se advierta después de firmado el contrato.

#### **NOVENO: CAPACIDADES Y REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS A LOS OFERENTES**

Los oferentes deberán acreditar las capacidades y requisitos mínimos jurídicos, técnicos y económicos-financieros que se detallan:

##### **1. Capacidad Jurídica**

Los oferentes deberán reunir capacidad jurídica, la que será determinada teniendo en cuenta toda la documentación solicitada, como el objeto de los contratos constitutivos, los estatutos sociales y demás documentación prevista en este Pliego. El Fideicomiso ATNR y el Polo Tecnológico Rosario, se reservan el derecho de solicitar documentación adicional en el caso de que así lo consideren.

##### **2. Capacidad Económica**

**A)** El Patrimonio Neto del oferente debe ser superior a \$1.000.000.- (pesos un millón). En caso de tratarse de UTE la cifra mencionada será resultante de sumar las participaciones de los integrantes de las mismas.

**B)** El oferente debe cumplir con los siguientes indicadores:

<b>Índice</b>	<b>Fórmula</b>	<b>Valores Aceptables</b>
Liquidez Corriente	$\frac{\text{Total Activo Corriente}}{\text{Total Pasivo Corriente}}$	Mayor o igual a 1
Solvencia	$\frac{\text{Total Activo}}{\text{Total Pasivo}}$	Mayor a 2

En caso de tratarse de UTE, los índices serán evaluados y considerados individualmente para cada integrante.

El Patrimonio y los indicadores resultarán del último estado contable, cuando se trate de persona jurídica, o de la manifestación de bienes en caso de tratarse de persona física, ambos debidamente firmados por Contador Público y certificado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.

### **3. Experiencia**

El oferente deberá acreditar antecedentes de participación activa en la explotación de emprendimiento/s comercial/es en los rubros comerciales objeto de esta concesión, durante los últimos tres (3) años. En el caso de personas jurídicas o UTE, como mínimo uno de los integrantes deberá cumplir con el requisito exigido.

### **4. Capacidad técnica**

El oferente deberá presentar:

- 1) Detalle de servicios gastronómicos que se ofrecerán a los visitantes en las instalaciones del Bar/Restaurante del Área Tecnológica Nodo Rosario, teniendo en cuenta la satisfacción de las inquietudes de las personas allí radicadas y los visitantes.
- 2) Detalle de los bienes e infraestructura que el oferente posee o ampliará y que serán para uso en ésta concesión y/o se compromete a utilizar y mantener en el predio para el cumplimiento de los servicios ofrecidos, acompañando un inventario y valuación de los mismos.
- 3) Detalle de la mano de obra a emplear y/o servicios a subcontratar.
- 4) Estrategia de Marketing y de actividades complementarias.

## **DÉCIMO: FORMA Y PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA**

La presentación de la propuesta se hará en dos (2) sobres cerrados, identificados con el nombre del Oferente y la siguiente inscripción: **Sobre n° 1** "Antecedentes y Documentación" y **Sobre n° 2** "Oferta Económica".

Ambos sobres serán colocados dentro de otro sobre cerrado sin ninguna inscripción que identifique al Oferente y llevará como única leyenda "Concurso de precios para la concesión de la explotación comercial de un Bar/Restaurante ubicado en el Área Tecnológica Nodo Rosario - Rosario - Santa Fe. República Argentina".

La documentación presentada en los sobres deberá estar firmada en todas sus fojas, foliada y poseer las enmiendas y/o raspaduras debidamente salvadas al pie de la hoja respectiva.

## **DÉCIMO PRIMERO: ACTO DE APERTURA DE LOS SOBRES**

En el día y la hora establecidos en el apartado TERCERO, se procederá a la apertura de los sobres recibidos. Primeramente corresponderá la apertura del **Sobre n° 1** "Antecedentes y Documentación", labrándose el acta respectiva, la que contendrá los datos de los oferentes y la documentación acompañada; y a continuación la apertura del **Sobre n° 2** "Oferta Económica" de cada Oferente.

## **DÉCIMO SEGUNDO: DOCUMENTACIÓN A CUMPLIMENTAR CON LAS OFERTAS**

### **Sobre n° 1: "Antecedentes y Documentación"**

#### **1) DOCUMENTACIÓN GENERAL** (para Personas Físicas y para Personas Jurídicas)

- a. Pliego de Bases y Condiciones, Anexos (adjunto al mismo) debidamente conformados.
- b. Recibo de adquisición del Pliego por (\$1500) mil quinientos pesos.
- c. Comprobante de **Garantía de mantenimiento de oferta** según se detalla en apartado DECIMO TERCERO

- d. Constancia de inscripción ante la AFIP (Clave Única de Identificación Tributaria), y Constancia de Inscripción en el API.
- e. Informe de Registros de Procesos Universales y Certificado de Libre Inhibición expedido por el Registro General, tanto para Personas Físicas como para Sociedades y sus integrantes, en su caso.
- f. Nota de fijación de Domicilio Legal del Oferente en el Municipio de Rosario y declaración de someterse a la competencia de los Tribunales Ordinarios de la Provincia de Santa Fe con asiento en la ciudad de Rosario, así como la renuncia a todo otro fuero que pudiere corresponder, incluso el Federal, por cualquier controversia o cuestión que se suscite en referencia a la presente.
- g. Antecedentes de participación activa en el rubro a explotar durante los tres (3) últimos años, con su debida acreditación (según el punto 1 "ANTECEDENTES GASTRONÓMICOS") del apartado "PARÁMETROS DE EVALUACIÓN"
- h. Detalle de los recursos humanos a emplear (según el punto 3 "RECURSOS HUMANOS E INFRAESTRUCTURA PROPIA") del apartado "PARÁMETROS DE EVALUACIÓN"
- i. Detalle de las propuestas culturales y organización de eventos, especificando su periodicidad (según el punto 4 "PROPUESTA CULTURAL Y ORGANIZACIÓN DE EVENTO") del apartado "PARÁMETROS DE EVALUACIÓN".

## 2) PARA PERSONAS FÍSICAS

- a) Datos completos de identidad.
- b) Planilla de antecedentes prontuariales donde conste la falta de antecedentes penales por delitos dolosos.
- c) Informe del Registro de Procesos Universales.
- d) Certificado de Libre Inhibición expedido por el Registro General Rosario.
- e) Manifestación de bienes de los últimos dos períodos fiscales a la fecha de apertura de la licitación, certificada por Contador Público Nacional con firma homologada por el Consejo Profesional respectivo.
- f) Certificación de ingresos netos mensuales promedio de los últimos doce (12) meses derivados de la actividad que desarrolla, certificada por Contador Público Nacional con firma homologada por el Consejo Profesional respectivo.
- g) Referencias comerciales comprobables extendidas por empresas con domicilio en Rosario.
- h) Referencias bancarias comprobables, extendidas por entidades con domicilio en Rosario.

## 3) PARA PERSONAS JURÍDICAS

- a) Datos completos de la Razón Social.
- b) Planilla de antecedentes prontuariales de cada uno de los integrantes donde conste la falta de antecedentes penales por delitos dolosos, salvo en caso de sociedades anónimas, en que se hará extensivo sólo a los miembros del directorio.
- c) Copia autenticada de los estatutos de la institución.
- d) Nómina completa actualizada de la Comisión Directiva o Directorio.
- e) Constancia de otorgamiento de personería jurídica.
- f) Constancia de Inscripción en el Registro Público de Comercio como así mismo constancia de su subsistencia, y en caso de sociedades en formación, constancia de iniciación del trámite correspondiente.-
- g) Últimos dos balances certificados por Contador Público Nacional y el Consejo Profesional respectivo.
- h) Referencias comerciales comprobables extendidas por empresas con domicilio en Rosario.
- i) Referencias bancarias comprobables, extendidas por entidades con domicilio en Rosario.

- j) En caso de sociedades de personas o de responsabilidad limitada, se acompañarán manifestaciones de bienes de los socios, certificadas por Contador Público Nacional, homologadas por el Consejo Profesional respectivo.
- k) Informe del Registro de Procesos Universales de la sociedad y de cada uno de sus integrantes.
- l) Certificado de Libre Inhibición expedido por el Registro General Rosario, de la sociedad y de cada uno de sus integrantes.

### **Sobre n° 2: "Propuesta Económica"**

- Nombre y apellido o razón social del Oferente.

U, coeficiente de proporcionalidad de oferta y C, canon resultante ofrecido

$$C= U \times [(30\$ \times 0.30) + (50\$ \times 0.30) + (60\$ \times 0.20) + (70\$ \times 0.20)]$$

(Según el punto 2 "MONTO DEL CANON") del apartado "PARÁMETROS DE EVALUACIÓN")

### **DÉCIMO TERCERO: MANTENIMIENTO DE LAS OFERTAS**

Los oferentes deberán presentar una garantía de mantenimiento de oferta cuyo monto será del 3 % del valor total del contrato de concesión calculado multiplicando el canon base mensual (\$17.000) por el plazo de duración de la concesión (5 años), es decir el 3% de \$17.000 por 60 meses, \$30.600. La misma se constituirá por el plazo de ciento veinte (120) días corridos contados a partir de la apertura de la licitación, vencido el cual se considerará prorrogada automáticamente, si no media comunicación por escrito y en forma fehaciente dirigida al Fideicomiso ATNR, comunicando el retiro de la oferta.

La misma se constituirá a través de una póliza de seguro de caución, emitida por una compañía reconocida por la Superintendencia de Seguros de la Nación a satisfacción del Fideicomiso ATNR y el Polo Tecnológico Rosario. La aseguradora deberá fijar domicilio legal en la ciudad de Rosario, constituirse en fiadora solidaria, lisa, llana y principal pagadora, renunciando al beneficios de excusión y división, y someterse a la justicia ordinaria de la ciudad de Rosario, con firma certificada por escribano público y/ u oficina de certificaciones dependiente del Poder Judicial.

### **DÉCIMO CUARTO: PARIDAD DE LAS OFERTA**

El Fideicomiso ATNR y el Polo Tecnológico Rosario se reserva el derecho de llamar a los posibles pre-adjudicatarios si se verificaran paridades de "Parámetros de Evaluación", a mejorar dicha oferta en forma escrita, lo cual se realizará en sobre cerrado, fijándose día y hora al efecto.

### **DÉCIMO QUINTO: ACEPTACIÓN DE LAS OFERTAS**

El Fideicomiso ATNR y el Polo Tecnológico Rosario se reservan la facultad de solicitar información complementaria y/o adicional acerca de alguna de las ofertas. Por otra parte, se reservan el derecho de aceptar la oferta que consideren más conveniente a sus intereses, o rechazarlas a todas sin lugar a reclamo alguno.

No necesariamente será considerada como oferta más conveniente, a aquella que estipulare un canon más alto, si del conjunto de las circunstancias evaluadas por el Fideicomiso ATNR y el Polo Tecnológico Rosario resultare que otra oferta puede acarrear una ventaja mayor.



Cumplidos los plazos y trámites exigidos por el presente Pliego; y resuelto el puntaje obtenido según el punto 6 "ASIGNACIÓN DE PUNTAJES" y demás condiciones del apartado "PARÁMETROS DE EVALUACIÓN", se determinará la propuesta que se considere más conveniente y se notificará al proponente de su condición de pre-adjudicatario en forma fehaciente.

#### **DÉCIMO SEXTO: PÉRDIDA DE LA GARANTÍA DE OFERTA**

Si antes de resolverse la adjudicación y dentro del plazo de mantenimiento de la oferta, ésta fuera retirada, se producirá de pleno derecho, la pérdida del depósito.

#### **DÉCIMO SÉPTIMO: DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE OFERTA**

Una vez resuelta la licitación, se devolverá la garantía a aquellos proponentes cuyas ofertas no hayan sido aceptadas, sin que tengan derecho a reclamar indemnización alguna por la no adjudicación. Dichos depósitos deberán ser retirados dentro del plazo máximo de noventa (90) días contados desde la resolución de la adjudicación, bajo apercibimiento de perder los mismos de acuerdo a la cláusula

#### **DÉCIMO OCTAVO: CONTRATO DE CONCESIÓN**

El contrato de concesión se firmará dentro de los diez (10) días hábiles de producida la notificación fehaciente de la pre-adjudicación, quedando la redacción del mismo a cargo de la Fideicomiso ATNR y el sellado a cargo del Adjudicatario.

En forma previa a la firma del contrato, el adjudicatario deberá efectuar un depósito de garantía especial mediante Póliza de Seguro de Caución, equivalente a tres (3) meses del canon mensual pactado para la concesión. Dicho depósito es absolutamente independiente de toda otra garantía exigible y responderá por sumas exigibles en concepto de deudas por canon, intereses, multas, incumplimiento de las obligaciones contractuales, desperfectos, roturas o averías que sufran las instalaciones ocupadas o los bienes de propiedad del Polo Tecnológico Rosario, el Fideicomiso de Administración del Área Tecnológica Nodo Rosario, la Provincia de Santa Fe, o la Municipalidad de Rosario, por actos atribuibles a culpa o negligencia del concesionario, sus dependientes o personas por quienes legalmente deba responder.

#### **DÉCIMO NOVENO: ACTA DE TOMA DE POSESIÓN**

Cumplimentada la firma y sellado del contrato, se labrará el Acta de Toma de Posesión, donde constará el estado del área adjudicada.

#### **VIGÉSIMO: INSPECCIÓN Y CONTROL DE LA CONCESIÓN**

Mientras dure la concesión, el Fideicomiso ATNR y el Polo Tecnológico Rosario implementará inspecciones periódicas al efecto de verificar el estado de conservación y mantenimiento del sector en concesión, como así también el cumplimiento de todas las condiciones particulares que rijan la misma. A tales efectos se abrirá un Libro de Comunicaciones en el cual se plasmarán todas las anomalías que se constaten. Para ello cada una de las partes designará un Responsable que emitirá y/o recibirá las comunicaciones pertinentes.

El Adjudicatario deberá:

- a. Mantener en óptimo estado de limpieza e higiene y conservación las instalaciones del Bar/Restaurante del Área Tecnológica Nodo Rosario y lugares contiguos (parquizado, tejas, hall de acceso, área vidriada), proveyendo para ello personal adecuado para realizar dichos servicios. Acreditar el cumplimiento de todos los requisitos que exige la municipalidad de rosario para la habilitación de un Bar/Restaurante, cuando el adjudicatario no cumpla con éste requisito, el Fideicomiso ATNR y el Polo Tecnológico Rosario podrán rescindir el contrato de concesión.

- b. Cumplir con las indicaciones y sugerencias del Fideicomiso ATNR y el Polo Tecnológico Rosario en relación con la calidad de los alimentos, higiene, servicio, como así también coordinar los precios máximos a percibir por la firma adjudicada, por los servicios que preste.
- c. Restituir a la finalización del permiso el espacio cedido en idénticas excelentes condiciones en que las recibe, quedando las mejoras introducidas a favor del Fideicomiso ATNR.
- d. Efectuar todas las acciones comunicacionales y promocionales, tales como la realización de folletería, publicidad, uniformes, materiales de apoyo, banners, señaléticas, etc., todo lo cual debe contar con la expresa autorización del Fideicomiso ATNR y el Polo Tecnológico Rosario
- e. Garantizar el cumplimiento normal, regular, habitual y oportuno del Servicio que prestare, estándole prohibido interrumpir el servicio en forma total o parcial, salvo circunstancias fortuitas o fuerza mayor. En caso de incumplimiento del servicio, imputable al contratista, el Fideicomiso ATNR y el Polo Tecnológico Rosario podrán disponer su realización por otro medio, procediendo cargar los servicios no realizados con más los gastos en que se hubiese incurrido para la ejecución necesaria, sin perjuicio de la aplicación de las multas correspondientes
- f. Asegurar a todo el personal a su cargo, siendo directamente responsable por cualquier acción que se promueva. Cumplir con todas las obligaciones laborales, fiscales y previsionales, manteniendo indemne a la Provincia de Santa Fe, al Fideicomiso ATNR y al Polo Tecnológico Rosario de cualquier incumplimiento, acción u omisión derivados de los servicios que brinda y de su relación con los empleados.
- g. Informar cualquier variación de los precios.
- h. Comunicar cualquier modificación en los servicios que estuvieren en marcha o la dilación de los nuevos
- i. Tomar un seguro de incendio, robo, hurto, rapiña etc., y/o cualquier otro siniestro probable que importe el daño o la pérdida de los bienes dados en concesión, cuyo único beneficiario será el Fideicomiso ATNR.
- j. El concesionario no podrá reducir el personal ofrecido para esta concesión, si lo hiciera será causa de anulación de la opción de prórroga o de rescisión de la presente concesión a criterio del Fideicomiso ATNR y el Polo Tecnológico Rosario.
- k. Mantener y conservar el inmueble y todos los bienes muebles entregados al oferente y que forman parte del Bar/Restaurante Área Tecnológica Nodo Rosario, en perfecto estado de uso y conservación y efectuar la reparación de los que por algún motivo sufrieren desperfectos, debiendo entregar los mismos a la finalización del presente contrato en condiciones de ser utilizados, comprometiéndose la firma adjudicada a darles un correcto uso, teniendo en cuenta el fin para el que fueron construidos.
- l. Dar estricto cumplimiento a las obligaciones indicadas en los Pliegos de Bases y Condiciones.
- m. Coordinar juntamente con el Fideicomiso ATNR y el Polo Tecnológico Rosario la temática del Bar/Restaurante del Área Tecnológica Nodo Rosario, la estética del mismo, como así también el diseño de vajilla, mantelería, uniformes y demás accesorios que hacen al funcionamiento del mismo.
- n. El adjudicatario deberá brindar servicios de lunes a viernes como mínimo en la franja horaria que va de 7.00 horas a 18.00 horas, pudiendo funcionar los fines de semana para brindar los servicios inherentes a su objeto.
- o. El adjudicatario no podrá realizar actividades no previstas en el presente pliego, como pueden ser a manera enunciativa, recitales, actividades masivas, etc., salvo previa autorización del Polo Tecnológico Rosario, en el marco de los lineamientos establecidos por el Consejo Directivo ATNR.

#### **VIGÉSIMO PRIMERO: FALTA DE CONSERVACIÓN**

Si ante una inspección al inmueble objeto de la concesión surge que el estado de conservación, por causa atribuible al Adjudicatario, es inferior al labrado en el Acta de Toma de Posesión, el Fideicomiso ATNR y el Polo Tecnológico Rosario notificará fehacientemente al Concesionario de lo detectado, otorgándole plazo perentorio para que repare el mismo, llevándolo al estado origen de la firma del Acta de Toma de Posesión. En caso

contrario, el Fideicomiso ATNR y el Polo Tecnológico Rosario procederá a la aplicación de una multa que podrá oscilar entre el 3% y el 10% del monto total del contrato. El mismo temperamento se seguirá con las obras y/o reformas complementarias que realice el Concesionario durante el periodo de concesión.

#### **VIGÉSIMO SEGUNDO: INCUMPLIMIENTOS**

La falta indistinta de cumplimiento de algún artículo incluido en este Pliego de la licitación, hará pasible al Concesionario de la pérdida parcial o total de los depósitos en garantía. Dicho importe ingresará al Fideicomiso ATNR sin demora alguna, tomándosele el mismo a cuenta por los daños y perjuicios definitivos que sufra el mismo, llegando incluso a la rescisión del contrato de concesión, y quedando facultado el Fideicomiso ATNR y el Polo Tecnológico Rosario a iniciar acciones judiciales por los perjuicios ocasionados.

En caso de que el Fideicomiso ATNR afecte los depósitos en garantía, el Concesionario queda obligado a reponer dicho importe dentro de los 15 días de su afectación.

#### **VIGÉSIMO TERCERO: PLAZO DE OBRA y APERTURA DEL SERVICIO - INCUMPLIMIENTOS**

El plazo de obra que dispondrá el adjudicatario para la instalación del equipamiento necesario hasta la apertura del servicio, será de 60 días corridos, los que empezará a correr a la firma del contrato.

Si el adjudicatario no iniciara los trabajos de reformas/equipamiento del bar/restaurante dentro de los diez (10) días corridos de la fecha de la firma del contrato incurrirá en mora, correspondiéndole una multa diaria equivalente a: Multa diaria (\$/día) = 0,10 x (monto canon).

La multa que se aplique por demora en el inicio para la ejecución de los trabajos no autoriza al adjudicatario a tener por prolongado el plazo de obra.

A los efectos de asegurar el cumplimiento del plazo de obra y apertura del servicio estipulado, el adjudicatario se hará pasible por demora en la terminación de reformas/equipamiento del bar/restaurante de una multa diaria que se calculará de la siguiente forma: Multa diaria (\$ / día) = 0,15 x (monto canon).

El adjudicatario podrá realizar el descargo dentro de los 5 días corridos de la notificación que realice la Inspección de Obra sin que ello condicione el cobro o descuento de la multa o aplicación de la sanción que pueda resultar de la paralización de las tareas hasta que se subsane el motivo de la misma, sin dar derecho al adjudicatario a reclamo de ninguna índole. La multa será efectivizada por el Fideicomiso ATNR.

Asimismo, serán motivo de multa los incumplimientos de las normas de Seguridad e Higiene Laboral y Medio Ambiente, a los cuales se les aplicará el mismo cálculo que para el caso de demora en el comienzo de la obra.

La falta indistinta de cumplimiento de algún artículo incluido en este Pliego, hará pasible al Concesionario de la pérdida parcial o total de los depósitos en garantía. Dicho importe ingresará al Fideicomiso ATNR sin demora alguna, tomándosele el mismo a cuenta por los daños y perjuicios definitivos que sufra el mismo, llegando incluso a la rescisión del contrato de concesión, y quedando facultado el Fideicomiso ATNR y el Polo Tecnológico Rosario a iniciar acciones judiciales por los perjuicios ocasionados.

En caso de que el Fideicomiso ATNR afecte los depósitos en garantía, el Concesionario queda obligado a reponer dicho importe dentro de los 15 días de su afectación.

#### **VIGÉSIMO CUARTO: CAUSALES DE RESCISIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN**

- a) La mora en el pago de dos (2) cánones mensuales, consecutivos o no.
- b) El abandono de la concesión por más de siete (7) días corridos.
- c) Incumplimientos de leyes nacionales, provinciales y/o reglamentos u ordenanzas municipales.
- d) La falta de conservación parcial o total y/o destrucción del inmueble objeto de la concesión.

- e) La muerte o incapacidad del Adjudicatario, con la excepción de que sus causahabientes mediante requerimiento fehaciente ante el Fideicomiso ATNR y el Polo Tecnológico Rosario, manifiesten su voluntad de continuar con el mismo en iguales condiciones. El Fideicomiso ATNR y el Polo Tecnológico Rosario deberán prestar expreso consentimiento a dicho requerimiento.
- f) En caso de producirse la transferencia o enajenación de la concesión otorgada sin autorización previa, con pérdida del depósito en Garantía y reservándose el Fideicomiso ATNR y el Polo Tecnológico Rosario el derecho de accionar judicialmente por los perjuicios ocasionados.
- g) En caso de producirse por parte del Concesionario modificaciones respecto de los pliegos, tanto general como particular, o alteraciones al proyecto base del bien físico que originó el llamado a licitación, o bien alteraciones al régimen de explotación y destino de uso establecido.
- h) El incumplimiento de algún artículo integrante de las Condiciones Generales y/o Particulares de este Pliego.
- i) En caso de producirse la rescisión de la concesión, por uno o varios de los motivos citados precedentemente, el Adjudicatario responderá ante el Fideicomiso ATNR y el Polo Tecnológico Rosario por los daños y perjuicios que su accionar les ocasione, inclusive el llamado a una nueva licitación, perdiendo los depósitos en garantía.

#### **VIGÉSIMO QUINTO: FACULTAD DE RESCISIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DEL CONCESIONARIO**

El Concesionario tendrá la facultad de rescindir el contrato, una vez transcurridos ocho (8) meses de concesión, y siempre que haya cumplimentado lo siguiente:

- a. No adeudar canon alguno ni servicios al momento de rescisión.
- b. Notificar su voluntad rescisoria al Fideicomiso ATNR y el Polo Tecnológico Rosario con tres (5) meses de anticipación por medio fehaciente.
- c. Facultar al Fideicomiso ATNR y al Polo Tecnológico Rosario para llamar a una nueva licitación, comprometiéndose a posibilitar y realizar cuantas gestiones sean necesarias para tal llamado.
- d. Entregar el área del inmueble y su equipamiento comprometido en perfecto estado de conservación, uso y funcionamiento.
- e. Dar estricto y fiel cumplimiento a las obligaciones fiscales laborales previsionales y en general respecto a terceros, liberando al Fideicomiso ATNR y al Polo Tecnológico Rosario de toda responsabilidad en dichos aspectos.
- f. Manifiestar su conformidad en no retirar los Depósitos en Garantía por el término de tres (3) meses desde la recepción provisoria hasta la recepción definitiva del inmueble. Durante este período, se verificará el estado general del sector, servicios, pagos de los mismos y demás cuestiones que puedan afectar el nuevo llamado a licitación.

Todas las reparaciones, reposiciones y/o pagos pendientes que pudieran verificarse, serán a exclusivo cargo del Concesionario.

Cumplido el plazo previsto, los trámites descriptos y verificándose el perfecto estado del inmueble, se procederá a la recepción definitiva del mismo.

#### **VIGÉSIMO SEXTA: TRANSFERENCIA DE LA CONCESIÓN**

El Concesionario no podrá transferir o enajenar la concesión, salvo previa autorización expresa del Fideicomiso ATNR y el Polo Tecnológico Rosario, que podrá acordarla cuando el Concesionario propuesto ofrezca iguales o mayores garantías y de conformidad con lo establecido por el Concejo Directivo del Área Tecnológico Nodo Rosario.

