



DIRECCION DE PARQUES Y PASEOS PÚBLICOS
Paseo Los Plátanos 88 – Parque General San Martín
+54 0261 4290294 | directorparques@mendoza.gov.ar
www.ambiente.mendoza.gov.ar
www.mendoza.gov.ar

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES

**PLAN DE RENOVACIÓN DE UNIDADES DE SERVICIO
DEL PARQUE GENERAL SAN MARTIN**

**OBRA DEMOLICIÓN EDIFICIO EXISTENTE Y CONSTRUCCION Y EXPLOTACION
COMERCIAL NUEVA UNIDAD DE SERVICIO “EL CERRO”**



ARTICULO Nº 1 - UNIDAD DE SERVICIOS A CONCESIONAR

1.1. La presente licitación tiene por objeto otorgar la **construcción y explotación comercial** de la Unidad de Servicios que se denomina “EL CERRO”, ubicada en la explanada del Cerro de la Gloria, Parque General San Martín, Mendoza.

El oferente presentará una propuesta integral, que será respetuosas del entorno y bienes patrimoniales del sitio y deberán tener en cuenta las recomendaciones e indicaciones de la **Ley de Patrimonio Cultural 6034 y su decreto reglamentario 1882/2009**. Las propuestas serán evaluadas por la Dirección de Parques y Paseos Públicos y contará con el asesoramiento de la Dirección de Patrimonio Cultural y Museos, quien deberá aprobar los aspectos relacionados con la mencionada Ley.

1.2. Unidad de Servicio (área de uso):

El conjunto afectado a la concesión comprende:

a) **Edificio de la Unidad de Servicio:** se **construirá un nuevo edificio** destinado a restaurante de aproximadamente **145 m2**. El edificio a construir será de afectación exclusiva para la actividad a concesionar e incluirá **sanitarios públicos**, los que deberán mantenerse **habilitados para todo el público** en general y libres de todo obstáculo en sus acceso. Serán mantenidos en perfectas condiciones de higiene y funcionamiento bajo exclusivo cargo del Concesionario durante todo el período de la concesión.

b) **Espacios descubiertos:** son los accesos, expansiones para mesas (terrazas, decks), patio de servicio y estacionamiento de bicicletas, en las condiciones establecidas por el presente Pliego. Su ubicación y límites constan en el gráfico que en Anexo forma parte integrante del presente Pliego. El proponente deberá tener en cuenta que el sitio posee valores históricos y piezas que deberán respetarse como la forestación, muros de piedra, etc.

El total de la propuesta arquitectónica y de funcionamiento debe ser respetuosa del entorno ambiental y bienes patrimoniales del sitio.

1.3. Área de influencia

Esta área **no forma parte integrante de la Unidad de Servicio** y no podrá ser utilizado para desarrollar la actividad a concesionar ni colocar ningún tipo de publicidad, pero su **mantenimiento y limpieza** estará a exclusivo cargo del adjudicatario mientras dure la Concesión. Su ubicación y límites constan en el gráfico que en Anexo forma parte integrante del presente Pliego.

Esta área cuenta con árboles añosos de gran porte que deben ser respetados y protegidos por el Concesionario con la obligación de mantenerlos en óptimas condiciones durante todo el período de la concesión.

Toda tarea de mantenimiento y limpieza en esta área deberá contar con **autorización previa** y respetar las especificaciones técnicas, control, inspección y asesoramiento del área de Secretaría Técnica y de Agronomía de la “Dirección de Parques y Paseos Públicos”. Ello incluye mantenimiento, tratamientos fitosanitarios, limpieza y todos los cuidados que requiera esta área. A modo de ejemplo se cita la plantación o erradicación de ejemplares arbóreos, arbustivos y herbáceos, tratamientos fitosanitarios, zanjeo, podas, etc. Estas tareas se instrumentarán conforme a un Plan de mantenimiento que el concesionario deberá coordinar con la DPP.-



ARTICULO N° 2 - OBRA A REALIZAR

- a) **Edificio de la Unidad de Servicio:** el Concesionario deberá demoler el edificio existente y construir un nuevo edificio destinado a restaurante, según lo exigido en el presente Pliego y Pliego de Especificaciones Técnicas Particulares. El nuevo edificio a construir será de aproximadamente **ciento cuarenta y cinco metros cuadrados (145 m²)** cubiertos incluyendo los baños públicos, y se ubicará en el sitio que actualmente ocupa la Unidad de Servicio. Toda la obra será a exclusivo cargo del Concesionario.

La obra comprende la demolición y la construcción del edificio de la Unidad de Servicio, que tendrá un **plazo máximo de obra de siete (7) meses** a partir de la firma del contrato, debiendo estar concluida y contar con la habilitación comercial dentro del primer año de la concesión. Los tiempos de elaboración y aprobación de la documentación estarán incluido dentro de los plazos de obra. La DPP tendrá 15 días hábiles para la revisión de la documentación. Si se excediera de ese tiempo, los días restantes no serán tenidos en cuenta como "Plazo de Obra".

- b) **Espacios descubiertos:** Serán diseñados y proyectados desde el inicio en conjunto con el edificio. Incluye espacios de accesos, expansiones para mesas a nivel de acceso, terraza sobre edificio y en la ladera este del Cerro (al menos 2 plataformas de deck de 20m² c/u), patio de servicio y espacios de jardín con diseño paisajístico. Todo ello deberá ser proyectado cuidadosamente y estar en armonía con la volumetría, el entorno y la idea del conjunto. La construcción de los espacios exteriores podrá ser realizada en una 2º etapa, que deberá estar finalizada dentro del **2º año de concesión**.

ARTICULO N° 3 - OBJETO DE LA CONCESION

- 3.1. El objeto de la presente concesión es la explotación de la Unidad de Servicio que se destinará como **actividad principal** a los rubros comidas, bebidas, cafetería, salón de té, heladería o similares, pudiendo abarcar todos o algunos de ellos, a desarrollar en el **edificio de la Unidad de Servicio** a construir.
- 3.2. El oferente presentará una **propuesta integral** para la explotación de la Unidad de Servicio en base a las pautas, condiciones, requisitos y exigencias expresadas en el presente Pliego y en la Memoria y Especificaciones Técnicas Particulares.
- 3.3. El oferente podrá proponer una o más **actividades complementarias y compatibles con la actividad principal** e ideas innovadoras dirigidas al cumplimiento del objeto del llamado, con el fin de completar la oferta del sector. La propuesta deberá respetar el espíritu, motivos y carácter del objeto de la concesión, como así también debe ser respetuosa del entorno y el carácter del sitio.

Se presentarán por separado y en ningún caso podrán modificar y/o condicionar el uso establecido como actividad principal, ni desvirtuar el objeto de la presente concesión ni condicionar la oferta a la aceptación de la propuesta.

Las mismas estarán a consideración de la "Dirección de Parques y Paseos Públicos", quien podrá aceptarlas o rechazarlas en forma parcial o total. La no aceptación de estas propuestas complementarias no generará derecho a reclamo alguno por parte del oferente.

ARTICULO N° 4 - ALCANCES DE LA CONCESION

- 4.1. La explotación de la Unidad de Servicio como todo el conjunto que la comprende, será a



cargo, por cuenta y bajo la responsabilidad exclusiva y excluyente del Concesionario y no comprometerá directa ni indirectamente en ningún caso ni circunstancia a la “Dirección de Parques y Paseos Públicos”, que en consecuencia estará absoluta y totalmente exenta de responsabilidad por las acciones y/u omisiones del Concesionario, tanto contractuales como extracontractuales. Es obligación del Concesionario incluir una cláusula del mismo tenor que el expresado en todos los contratos que suscriba con terceros.

- 4.2. El oferente tendrá a su exclusivo cargo el total de la obra descrita en los artículos 1 y 2 del presente Pliego y en Pliego de Especificaciones Técnicas Particulares. Así mismo, estará a su cargo el posterior **mantenimiento** de las instalaciones para el funcionamiento óptimo de la totalidad del edificio, equipamiento, espacios descubiertos y área de influencia de la Unidad de Servicio durante todo el período que dure la concesión.

Deberá mantener todo el conjunto afectado a la explotación en perfectas condiciones de prolijidad, limpieza e higiene, incluyendo jardines, la desinfección y desinsectación de locales, desagote y/o destape de cámaras y pozos sépticos con la frecuencia necesaria, y todas las tareas necesarias para su perfecto mantenimiento, así como las mejoras y/o re-equipamiento para brindar un servicio de alta calidad. Estas tareas deberán ser realizadas de una forma que no ocasione interrupciones en la actividad de la Unidad de Servicio.

- 4.3. La demolición del edificio existente y demás construcciones que interfieran con la propuesta, la construcción del edificio de servicio, así como todos los servicios e infraestructuras necesarios para poner en funcionamiento la propuesta y los costos que se deriven del proyecto, serán a exclusivo cargo del Concesionario y deberán ser tenidos en cuenta al formular su oferta.
- 4.4. La “Dirección de Parques y Paseos Públicos” efectuará inspecciones e impartirá instrucciones en las etapas de proyecto, obra y funcionamiento del conjunto, a efecto de verificar el cumplimiento de las normas fijadas en el presente Pliego, para lo cual el Concesionario deberá brindar acceso a todas las instalaciones en el momento en que le sea requerido.
- 4.5. La DPP, a través de su Secretaria Técnica, intervendrá en el proyecto y tomará decisiones para lograr un diseño adecuado a su implantación en el Cerro de la Gloria y a la actividad a desarrollar en el conjunto. **Todas** las propuestas que el adjudicatario sugiera en cualquier oportunidad deberán ser **aprobadas previa y posteriormente** a su ejecución, e **inspeccionadas** durante su realización por parte de la “Dirección de Parques y Paseos Públicos”.

Si se detectaran trabajos efectuados por el adjudicatario sin las correspondientes autorizaciones o en aquellos casos en que aún contando con las autorizaciones pertinentes se constatará la utilización de materiales defectuosos o de calidad inferior a los propuestos o una ejecución desprolija o que a criterio de la Inspección no fuera correcta, la “Dirección de Parques y Paseos Públicos” previo informe de Secretaría Técnica, podrá ordenar al Adjudicatario **en cualquier momento** su corrección, demolición o reemplazo, corriendo los gastos que se originen por cuenta del Adjudicatario. El hecho que no se hayan formulado en su oportunidad las observaciones pertinentes no implicará la aceptación de los mismos, no excluyendo la aplicación de las sanciones que sean pertinentes.

ARTICULO Nº 5 - PLAZO DE LA CONCESION – PRORROGA



5.1. a) Plazo de Concesión

El plazo de vigencia de la concesión será de **doce (12) años**, que se computará, en todos los casos y a todos los efectos, a partir de la firma del contrato. Este plazo corresponde a la demolición del edificio existente, **construcción del edificio para restaurante (145m2) y espacios exteriores.**

5.1 b) Excepción al plazo de vigencia

El plazo de vigencia de la concesión se inicia con la firma del contrato, estableciendo de este modo relación contractual.

En virtud del “especial” momento de incertidumbre que se vive a nivel mundial a raíz de la pandemia declarada de COVID 19, la Concedente podrá extender y reprogramar todos los plazos previstos en el presente Pliego, respetando todos los plazos variables en idéntica proporción. Esto se aplicará si al momento del inicio de las diferentes etapas contempladas en la concesión (plazo de obra e inicio de actividad comercial) aún se mantuvieran condiciones de restricción impuestas por el Gobierno Nacional o Provincial para las actividades correspondientes, y ello impidiera cumplir con los plazos de obra (7 meses) y/o el inicio de la actividad comercial en su respectivo momento. De esta forma se trasladaría la fecha de conclusión del periodo de vigencia de la concesión, basado en una medida de excepción y respaldado por las medidas contempladas en la normativa vigente a cada momento.-

Esta medida de excepción comprende la posibilidad de extensión del plazo de vigencia de la Concesión, el plazo de obra, el inicio de la actividad económica, y consecuentemente a los plazos establecido de gracia para el pago del canon (Artículo 15) si las restricciones para el inicio de las actividades comerciales y turísticas se hubieran mantenido vigentes al momento de iniciar las etapas de concesión respectivas, impidiendo el normal desarrollo de la obra o la explotación comercial.-

-La excepción en el plazo de obra abarca la suspensión de intimaciones y multas.-

5.2. Prórroga

La concesión de la Unidad de Servicio “el Cerro” podrá **prorrogarse** por hasta un plazo máximo de **cinco (5) años.**

La/s prórroga/s no serán automáticas sino que deberá/n ser solicitada/s en forma expresa por el Concesionario, con una anticipación no menor a CUATRO (4) MESES antes del vencimiento del plazo correspondiente y será facultad de la “Dirección de Parques y Paseos Públicos” aceptarla/s o no sin estar condicionada a los plazos anteriores que rigen de obligatoriedad solo para el Concesionario.

A fin de resolver los pedidos se podrán tener en cuenta los antecedentes de todo tipo del Concesionario y el cumplimiento durante el período de concesión de todas las cláusulas contractuales, como por ejemplo puntualidad en los pagos, sanciones, multas, calidad del servicio prestado, etc., no quedando por ello obligada la “Dirección de Parques y Paseos Públicos” a justificar su decisión.

En caso de no ser aceptada, no generará derecho alguno al Concesionario ni obligación alguna a la “Dirección de Parques y Paseos Públicos”.



Si se otorgara la/s prórroga/s, en dicho/s lapso/s seguirán rigiendo todas las condiciones y estipulaciones contractuales que rigieran en la contratación inicial, debiendo constituir la garantía de cumplimiento de contrato (si la misma no abarcara el plazo de prórroga) y cumplir las mismas exigencias y requisitos que a la firma del contrato original.

ARTICULO Nº 6 - PRESTACION DEL SERVICIO

- 6.1. El servicio deberá prestarse durante todos los días del año, incluyendo todos los feriados y/o asuetos nacionales, provinciales y municipales.
- 6.2. La extensión de las jornadas de atención al público tendrán como mínimo ONCE (11) horas: de 9:00 a 20:00 horas, para la actividad principal concesionada (restaurante) debiendo adaptar los horarios a las eventuales restricciones de acceso que la “Dirección de Parques y Paseos Públicos” disponga a la circulación y a la estacionalidad invierno-verano.
- 6.3. La falta de prestación del servicio por un término mayor a CINCO (5) días corridos o DIEZ (10) días alternados por año de vigencia de la concesión, sin la correspondiente autorización expresa previa de la “Dirección de Parques y Paseos Públicos” implicará el abandono de la concesión, la que se declarará caduca luego de un único emplazamiento al domicilio especial constituido.

El adjudicatario quedará eximido temporalmente de cumplir el servicio, en forma total o parcial, únicamente cuando por razones de fuerza mayor ajenas a él, no pueda cumplir con sus obligaciones.

ARTICULO Nº 7 - CALIDAD Y PRECIOS DEL SERVICIO A PRESTAR

- 7.1. Todos los servicios a prestar y las actividades a desarrollar deberán mantener elevados estándares de calidad, de manera tal de conformar una oferta de alta categoría o sea que debe ofrecer un servicio de calidad “**distintiva**”.
- A modo de ejemplo se menciona que deberá contar con cubiertos metálicos, platos, vasos, copas y mobiliario acordes a un servicio de alta calidad.
- 7.2. El Concesionario deberá informar al público la/las tarifa/s a cobrar por los servicios prestados y los niveles de precio deberán guardar una similitud con los precios de mercado para la actividad.

La “Dirección de Parques y Paseos Públicos” deja expresamente aclarado que a los fines de preservar la calificación de unidad turística que ostenta el Parque Gral. San Martín forma parte de la política el observar que no existan distorsiones en los precios de venta al público, debiendo guardar una relación la calidad del servicio con el nivel de precios.

Dicha información debe estar ubicada en lugar visible, será a costo del Concesionario, y su cantidad, tamaño, diseño, colores, dimensiones, ubicación y demás características deberán ser aprobados, en forma previa, por la “Dirección de Parques y Paseos Públicos”.

Deberá presentar constancia de estar inscripto en el Ente Provincial de Turismo y presentar la Lista de Precios homologada por dicho Ente.

- 7.3. La “Dirección de Parques y Paseos Públicos” se reserva el derecho de sancionar al Concesionario, pudiendo llegar a rescindir la concesión, si se constatará la no observación de las condiciones establecidas en el presente artículo, de forma de lesionar las políticas de promoción turística de la Provincia.



- 7.4. El Concesionario deberá mantener un “Libro de Quejas” que estará a disposición del público en todo momento. Deberá mencionarse su existencia en la cartelería exigida en el inciso anterior.

ARTICULO N° 8 - CARTELERIA

- 8.1. El sistema de identificación de la Unidad de Servicio estará a cargo del Concesionario y tendrá como finalidad identificar el lugar y hacer conocer al público los servicios que se prestan, indicando actividades y/o usos de la Unidad de Servicio según lo establecido en el objeto de la presente licitación.
- 8.2. El Concesionario podrá utilizar:
- un espacio del edificio para la cartelería de la Unidad de Servicio: teniendo una extensión máxima de 4m x 0,50m en los lados lado sur y oeste. La ubicación de dicha cartelería será definida de acuerdo al proyecto, estar integrada y en armonía con la volumetría y sus terminaciones, y deberá ser previamente consensuada y aprobada por Secretaría Técnica de la DPP.
 - podrá agregar hasta 2 carteles tipo “tótem” de 1,00m x 2,50m a colocar dentro del área de uso de la Unidad.

En ningún caso se aprobará ningún tipo de cartelería o publicidad que esté fuera del área de uso de la Unidad de Servicio.

- 8.3. En cuanto a todo el material de esponsoreo denominado “P.O.P.” (Point of Purchase en inglés o Punto de Compra en castellano), que comprende todos los implementos destinados a promocionar una empresa en el interior de la Unidad de Servicio (a modo de ejemplo se mencionan sombrillas, manteles, afiches, soportes de productos, vestimenta del personal, etc.), deberá mantener elevados estándares de calidad, de manera tal de conformar una oferta de alta categoría.
- 8.4. Toda la cartelería y material P.O.P. deberán contar con la **autorización previa** de la Secretaría Técnica de la “Dirección de Parques y Paseos Públicos” sobre diseño, dimensiones, colores, ubicación, tipografía y demás características, de forma de preservar, mantener y regular la identidad paisajística del área y su calidad.

En todos los casos, el Concesionario deberá presentar modelo con medidas, colores y fotomontaje de la propuesta de cartelería,

Esta disposición se aplicará en cada renovación del material y durante todo el período de la concesión y sus eventuales prórrogas.

- 8.5. La “Dirección de Parques y Paseos Públicos” se reserva el derecho de sancionar al Concesionario, pudiendo llegar a rescindir la concesión, si se constatará la no observación de las condiciones establecidas en el presente artículo.



ARTICULO Nº 9 - RESTRICCIONES AL SERVICIO

La normal prestación del servicio quedará sujeta a los condicionamientos de disposiciones vigentes y de las eventuales que puedan emitirse que impliquen restricciones de horarios o cierres del acceso a la Unidad de Servicio que se concesiona.

Dichas restricciones no generarán responsabilidad alguna por parte de la “Dirección de Parques y Paseos Públicos” ni derecho a la interposición de reclamo alguno por parte del Concesionario.

Las restricciones podrán provenir de necesidades de seguridad, operativas, eventos especiales y/o que disponga la “Dirección de Parques y Paseos Públicos” o autoridad superior.

ARTICULO Nº 10 - GARANTIAS

10.1. **Garantía de cumplimiento de contrato:** el adjudicatario deberá constituir, previo a la firma del Contrato de Concesión, una **garantía equivalente al 2,5% del monto de adjudicación** como mínimo, a efectos de garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones que emergen del contrato, en la forma, términos y condiciones fijados en el Pliego de Condiciones Generales, Pliego de Condiciones Particulares y Pliego de Especificaciones Técnicas.

Esta garantía deberá actualizarse anualmente durante toda la vigencia de la concesión en los mismos porcentajes previstos para el canon anual. Durante la tramitación de las garantías el Adjudicatario constituirá una mediante pagará el que será reintegrado una vez que presente las póliza de seguro, u otras formas.

10.2. **Garantía de obra:** el adjudicatario deberá constituir, previo a la firma del contrato de concesión, una garantía de pesos **DOS MILLONES (\$ 2.000.000,00)** como mínimo, a efectos de cubrir las posibles sanciones y/o incumplimientos propios de la obra a realizar así como los defectos, degradaciones y averías que pudieren surgir, en la forma, términos y condiciones fijados en el Pliego de Condiciones Generales, que deberá tener vigencia durante dos (2) años a contar desde la firma del contrato.

ARTICULO Nº 11 - RESPONSABILIDAD - SEGUROS

11.1. El Concesionario será total y exclusivamente responsable por los daños que pudieran ocasionarse a las personas, instalaciones y/o bienes, tanto de la concedente como de terceros por efecto o con motivo de la prestación del servicio.

11.2. La seguridad interna del predio corre por exclusiva cuenta del Concesionario, el que será absoluto responsable de la custodia de los bienes y/o personas dentro de la Unidad de Servicio.

11.3. El adjudicatario deberá contratar una (o varias) pólizas de seguro en carácter de “tomador”, donde el “beneficiario” será la “Dirección de Parques y Paseos Públicos”. Estas pólizas deberán tener vigencia durante toda la vigencia de la concesión, incluyendo como mínimo los siguientes rubros y sumas aseguradas:

a) Incendio instalaciones y edificio: DIEZ MILLONES de pesos (\$ 10.000.000,00).

b) Responsabilidad Civil Comprensiva por daños a terceras personas o cosas, conforme la legislación vigente y en los valores establecidos legalmente, no inferior a DIEZ MILLONES de pesos (\$ 10.000.000,00).



Deberá adjuntar copia de la póliza de seguro y fotocopia del **recibo oficial** de pago al momento de la firma del contrato con la “Dirección de Parques y Paseos Públicos”.

- 11.4. Estos seguros deberán actualizarse durante toda la vigencia de la concesión de forma que cubran el valor del edificio en caso de incendio y en el caso de responsabilidad comprensiva debe mantener el valor de una vida.
- 11.5. Si la presente concesión se prorrogara, deberán ampliarse los seguros de forma que cubran la totalidad del tiempo de la prórroga.

ARTICULO Nº 12 - POSESION

- 12.1. La **posesión** de la Unidad de Servicio al Concesionario se entregará en el acto de la firma del contrato.
- 12.2. El inicio de la efectiva prestación del servicio (atención al público) se realizará una vez que el Concesionario cuente con todas las habilitaciones que correspondan a las actividades a desarrollar, tramitación que estará a su exclusivo cargo y gestión. Para la tramitación de las habilitaciones correspondientes, deberá contar con la **aprobación de los planos conforme obra** del edificio a habilitar.

Dichas habilitaciones no afectan la fecha de inicio de la concesión, la que, en todos los casos, **será la fecha de firma del contrato**.

ARTICULO Nº 13 - PRESENTACION DE LA OFERTA

La presente licitación se regirá por un sistema de un **único sobre**, donde el oferente deberá incluir toda la documentación requerida. Este sobre se presentará en Mesa de Entradas de la “Dirección de Parques y Paseos Públicos”,

El mismo se presentará perfectamente cerrado y sin identificación alguna, de forma que no sea posible identificar al oferente, debiendo rotularse “LICITACION UNIDAD DE SERVICIOS EL CERRO”.

ARTICULO Nº 14 - DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA

Además de la documentación exigida en el Pliego de Condiciones Generales (Carátula, Carta de Presentación, Documentación del oferente, garantía de oferta debidamente constituida, situación frente a los organismos de recaudación y demás documentación) y por la Memoria y Especificaciones Técnicas Particulares, los oferentes deberá presentar la siguiente documentación:

a) PROYECTO DE FUNCIONAMIENTO:

Se deberá presentar un Proyecto de Funcionamiento donde se explicitará con el mayor grado de detalle posible todas las características del **servicio a prestar** con motivo de la actividad concesionada.

La presentación deberá permitir a la “Comisión de Preadjudicación” evaluar cuál será el concepto de servicio en su conjunto. Deberá abarcar todos los aspectos del servicio a prestar en la Unidad al consumidor con la mayor cantidad de precisiones posibles y siempre respetando lo establecido en los pliegos. Debe comprender aspectos de orden estético, de confort, higiene, espacios circundantes, grupos sanitarios, servicios de soporte, iluminación, climatización, conectividad, etc.

Se debe tener presente que el proyecto debe ofrecer un servicio **de calidad “distintiva”** (ver artículo 7 del presente pliego) y que este dossier debe respaldar la calidad y



variedad de la oferta gastronómica (servicio básico), pero también por la calidad de la vajilla, el mobiliario, el make up del entorno, etc.

El Proyecto de Funcionamiento, debe contener los siguientes contenidos mínimos:

a.1. Actividades propuestas: especificar la/s actividades a desarrollar en el predio detallando el uso que se dispondrá para el edificio y sus espacios exteriores. Podrá proponer actividades complementarias, las que deberán ser compatible con la actividad principal y su ubicación en el Cerro.

a.1.1. Articulación de las actividades: en caso de proponer actividades complementarias, el oferente explicará la compatibilidad de las actividades propuestas, su articulación entre sí y su integración con las actividades que se desarrollan en el Cerro.

a.1.2. Etapas de implementación de actividades: en caso de proponer actividades complementarias se deberá presentar un plan de implementación de actividades detallando las etapas en las que se irán incorporando las actividades propuestas.

a.2. Marketing y auspicios: deberá detallar el plan de marketing y publicidad que llevará adelante el Concesionario, así como la orientación que se otorgará a la Unidad de Servicio. Además, deberá detallar el apoyo con que contará por parte de franquiciantes, sponsors o auspiciantes y la política de precios a implementar (respetando lo dispuesto por el artículo N° 7 del presente pliego)

a.3. Innovaciones al servicio: se deberán detallar todos los servicios a prestar a los clientes, como ser:

- Horario de atención al público (respetando lo dispuesto por el artículo N° 6 del presente pliego)
- Conectividad: forma y sistema
- Políticas inclusivas (por ej: menú para celíacos)
- Seguridad para los usuarios
- Innovaciones a introducir al servicio.
- Insumos insumos gastronómicos amigables al ambiente y de alimentación orgánica.
- Otros

a.4. Otros: desarrollar todo otro detalle que estime conveniente destacar.



b) PROPUESTA DE ARQUITECTURA

MEMORIA DESCRIPTIVA Y TÉCNICA DE LA OBRA:

El oferente presentar una memoria descriptiva y técnica del anteproyecto del conjunto y cada una de sus partes integrantes, incluyendo los espacios descubiertos. Como mínimo, detallará para el edificio y espacios abiertos circundantes, las superficies, sistemas constructivos, terminaciones y demás aspectos que el oferente crea necesario para una correcta interpretación de la propuesta.

Esta memoria será fundamental para la evaluación de la propuesta y se completará con la siguiente documentación mínima de anteproyecto: **planimetría** del conjunto esc. 1:500, **planos de planta** y **2 vistas** del edificio 1:100 y **fotomontaje** con vistas de la volumetría en el lugar.

Los aspectos que deberán ser desarrollados como mínimo en la memoria y que serán tenidos en cuenta para su evaluación serán:

- b.1** Resolución plástica del edificio: exterior e interior, imagen comercial, etc.
- b.2** Accesibilidad: resolución de accesos al edificios y espacios descubiertos para hacerlos accesibles a todo público.
- b.3** Mobiliario: imagen propuesta para el mobiliario interior.
- b.4** Cartelería- marca
- b.5** Aprovechamiento de energías sustentables: plan de innovación, desarrollo o incorporación de equipos basados en la reconversión a tecnologías limpias y/o sustentables
- b.6** Gestión ambiental - tratamiento de residuos - agua
- b.7** Aprovechamiento espacios descubiertos: usos propuestos para espacios circundantes al edificio y ladera.
- b.8** Propuesta paisajística: tipo de forestación a utilizar, sistema de riego, etc
- b.9** Equipamiento de espacios exteriores: bancos, bebederos, luminarias, etc.
- b.10** Seguridad-cierre: sistema propuesto para la seguridad del edificio y sus espacios descubiertos.
- b.11** Propuestas para área de influencia: podrá proponer mobiliario y mejoras a las instalaciones y estructuras existentes para uso del público en general.
- b.12** Inversión a realizar: consignar la inversión estimativa a realizar para espacios cubiertos y descubiertos, y en caso de presentar propuesta alternativa, detallar la inversión ofrecida.
- b.13** Etapas constructivas: detallar para edificio a construir, espacios exteriores, etc, etapa y plazos de obras.
- b.14** Propuesta alternativa de inversión: detallar el proyecto explicando su idea generadora y su concreción en obra. Podrá acompañarse con esquemas en planta, vistas, croquis, 3D y demás elementos que el oferente crea conveniente para dar una idea acabada de la propuesta.



En todos los casos debe presentar folletos, fotos, catálogos, publicaciones, facturas pro forma, presupuestos, certificados, etc. donde queden completamente claros las marcas, modelos, materiales, componentes, etc. que se utilizarán para la selección de las ofertas y serán exigidos durante el plazo de la concesión.

El oferente debe tener presente que todos los elementos que se incorporan a la Unidad de Servicio quedarán en poder de la Concedente y deberán estar en perfectas condiciones de uso durante la concesión y al momento de la entrega de la misma. Se incluyen en este concepto, a modo enunciativo y de mero ejemplo: aires acondicionados, alacenas, mesadas, campana, iluminación, cortinas, luminarias, elementos de protección eléctrica, toldos, marquesina, alarma, cámaras, sistema de riego, bomba de agua, etc.

c) CANON MENSUAL

El oferente deberá presentar el canon mensual que ofrece pagar. El mismo deberá estar expresado en pesos, no pudiendo estar sujeto a ningún tipo de condición ni reserva.

Si el oferente previera en su oferta un canon diferenciado para las temporadas “Alta” y “Baja”, en su propuesta económica deberá especificar ambos valores por separado y detallar claramente los meses que comprenden cada una de las temporadas previstas en la oferta.

En ningún caso el **canon** mensual ofrecido para la **oferta básica** podrá ser inferior a pesos **Treinta mil (\$30.000,00)**. Si la oferta distingue entre temporada alta y baja el promedio simple de ambas temporadas no podrá ser inferior al monto mencionado.

La oferta básica que no alcance este valor no será considerada como válida, por lo que directamente será desestimada.

El Oferente podrá presentar una **propuesta alternativa** de inversión en obras (equipamiento, infraestructura, espacios descubiertos, paisajismo, etc) que enriquezcan y complementen el proyecto de la US y su entorno, y que sea de interés turístico, histórico, patrimonial o paisajístico para el Cerro de la Gloria. La propuesta será evaluada por la DPP y de ser aceptada por esta Dirección, deberá contar además con la aprobación de la Dirección de Patrimonio Cultural y Museos. La propuesta alternativa de obras podrá ofrecer un **canon diferente a la oferta básica**.

COMPOSICION DEL CANON: El canon ofrecido contempla el derecho a explotar comercialmente la Unidad de Servicios.

La comparación de las propuestas se efectuará calculando el monto total ofrecido para los 10 años de vigencia de la Concesión, sin considerar el aspecto “actualización” dado que el mismo operará para todos los oferentes en idénticos términos, por lo que no es una variable a evaluar.

La comparación del monto total ofrecido no tomará en cuenta el “plazo de gracia”, por considerar que es una opción que no opera al momento de la oferta, sino que se ejecuta como opción en condición de Concesionario y sujeto a porcentajes de ejecución de obra.

Durante todo el plazo de la concesión (que comienza con la firma del contrato e independientemente si el Concesionario opta o no por el plazo de gracia), el canon



mensual ofrecido será objeto de actualización anual , tomando como base la variación acumulada interanual de la Unidad de Valor Adquisitivo que informa el Banco Central de la República Argentina y que resulta ajustable por el **Coefficiente de Estabilización de Referencia (C.E.R.)** que refleja el índice de precios al consumidor, y que está expresado en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs), o el que lo reemplace en el futuro.

Aclaración: el primer desembolso que el Concesionario deba realizar en concepto de canon, agotado el plazo de gracia, será actualizado tomando como base de calculo el canon establecido a la fecha de inicio de la concesión.

Cada 12 meses se procederá a actualizar el canon (en la forma establecida) aplicando el ajuste en función de la oferta si esta hubiera contemplado temporada baja y alta.-

El Concesionario durante el plazo de la concesión debe procurar alcanzar un porcentaje significativo (partiendo de su propuesta inicial) en la utilización de energías sustentables para el funcionamiento de la unidad y el tratamiento de aguas grises, negras y residuos de la actividad gastronómica. Atendiendo además a la utilización de buenas prácticas ambientales que contribuyan a mejorar el comportamiento respecto a la generación de impactos. Si este objetivo se alcanza en forma demostrable y efectiva, durante los primeros cinco (5) años de la concesión, los periodos restantes podrán ser objeto de una **reducción del canon a pagar de hasta un treinta por ciento (30%)** en concepto de un aporte estímulo por parte de la Dirección de Parques y Paseos Públicos, como un programa que tiende a impulsar efectivamente la utilización de energías limpias en todas las unidades de servicios que forman parte de una Unidad Ambiental Urbana Protegida como es el Parque Gral. San Martín. Este beneficio podrá ser solicitado por el Concesionario luego de transcurrido el plazo indicado, demostrando en forma fehaciente haber cumplido lo establecido y la Dirección, previo análisis, podrá otorgar el beneficio apuntado, no generando derecho a reclamo alguno por parte del Concesionario.

d) PLAN DE MANTENIMIENTO

El oferente presentará un plan detallando las acciones de mantenimiento a realizar en cada uno de los años de vigencia de la Concesión. **El plan deberá contemplar por separado, las acciones a realizar en el edificio de la Unidad de Servicio y en los espacios exteriores.**

Deberá incluir los elementos que proveerá al inicio de la concesión para equipar el nuevo edificio de la Unidad, y los elementos y equipamiento que incorporará durante el transcurso de la concesión, lo que pasarán a formar parte del patrimonio de la Unidad.

También deberá incluir las acciones de preservación edilicia (pintura, instalaciones, baños, cocina, etc.), renovación de mobiliarios, mantenimientos y recambios de equipos y enceres, que permita interpretar la calidad total del servicio y preservación de las instalaciones, que será de especial consideración para las inspecciones permanentes y también para evaluar la oferta.

ARTICULO N° 15 - PLAZO DE GRACIA



El plazo de gracia para el pago del canon mensual ofrecido estará compuesto por **7 meses de plazo de gracia fijo** a partir de la firma del contrato (correspondientes al plazo de obra establecido), más **24 meses de plazo de gracia variables** a contar a partir del octavo mes del contrato. Este último plazo podrá ser tomado por el Concesionario en su totalidad siempre y cuando se cumpla el **plazo de obra previsto** en el presente Pliego (**7 meses**).

Si la obra se extendiera por un plazo mayor al previsto en el Pliego, se penalizará la demora computando una reducción de **3 meses en el plazo de gracia variable** por cada mes de atraso en la ejecución de los trabajos. Es decir que si el plazo real de obra fuera de 8 meses le corresponderá un plazo de gracia variable de 21 meses y así sucesivamente. Se muestra la escala en el siguiente cuadro:

Plazo de obra (meses)	Atraso en la obra (meses)	meses por adelanto o atraso de obra	Plazo de gracia variable (meses)
4	-3	9	33
5	-2	6	30
6	-1	3	27
7	0	0	24
8	1	-3	21
9	2	-6	18
10	3	-9	15
11	4	-12	12
12	5	-15	9
13	6	-18	6
14	7	-21	3
15	8	-24	0

Si la demora total de la obra **superara** los **14 meses** (a contar del inicio del plazo de gracia variable) ya no tiene mas plazo de gracia y debe comenzar a pagar el canon, pero además la concedente podrá a su exclusivo criterio, desajudicar la Concesión por justa causa no correspondiendo al Concesionario reembolso, compensación, reintegro o indemnización por concepto alguno.

Así mismo, si el Concesionario lograra reducir el plazo de obra de 7 meses, esto significará una **ampliación** del **plazo de gracia variable** de 3 meses por cada mes de reducción de obra. Es decir, que si la obra es finalizada en 6 meses, el plazo de gracia variable será de 27 meses a partir del **plazo de gracia fijo** (7 meses + 27 meses).

ARTICULO N° 16 - EVALUACION DE LAS OFERTAS

Las ofertas se evaluarán teniendo en cuenta las presentaciones realizadas según lo establecido en el Art. 14 del presente Pliego.

La aptitud y orden de mérito de las ofertas serán establecidas por la Dirección de Parques y Paseos Públicos, para lo cual designará una Comisión de Pre adjudicación.



La Comisión de Preadjudicación establecerá para cada oferta un puntaje para cada uno de los aspectos mencionados en el Artículo 14 y en la presente planilla, y con ello se realizará el orden de prelación de las ofertas, comenzando con la más conveniente, que surgirá de evaluar en forma conjunta todos los aspectos.

Para ello se tendrá en cuenta, entre otros aspectos, los intereses de la repartición y el equilibrio entre las necesidades de orden técnico y de orden administrativo económico, lo que se entenderá como propuesta global más conveniente.

En cada uno de los puntos a analizar se detalla el puntaje máximo de cada rubro:

PLANILLA PARA EVALUACIÓN DE PROPUESTAS UNIDAD DE SERVICIO CERRO				
a) propuesta actividades	a.1.	actividades propuestas	20	120
	a.1.1.	articulación de las actividades entre sí	10	
	a.1.2.	etapas de implementación de actividades	10	
	a.2.	marketin y auspicios	30	
	a.3.	innovaciones al servicio	30	
	a.4.	otros	20	
b) propuesta arquitectura	b.1	resolución plástica del edificio/imagen comercial	30	300
	b.2	accesibilidad	10	
	b.3	mobiliario	20	
	b.4	cartelería- marca	15	
	b.5	aprovechamiento de energías sustentables	25	
	b.6	gestión ambiental- tratamiento de residuos- agua	25	
	b.7	aprovechamiento espacios descubiertos	20	
	b.8	propuesta paisajística	20	
	b.9	equipamiento de espacios exteriores	15	
	b.10	seguridad-cierre	10	
	b.11	propuestas para área de influencia	20	
	b.12	inversión a realizar	40	
	b.13	etapas constructivas	20	
	b.14	propuesta alternativa de inversión	30	
c) plan de mantenimiento			30	
d) canon			50	
TOTAL			500	

Se adjuntan y forman parte integrante del presente Pliego:

ANEXO I: Declaración Jurada del oferente

ANEXO II: Declaración Jurada de visita a las instalaciones

ANEXO III: Planos (según Memoria y Especificaciones Técnicas Particulares)