



MUNICIPALIDAD DE LA
CIUDAD DE MENDOZA

MENDOZA
Fiduciarias.a.

BASES Y CONDICIONES
“CONCURSO PÚBLICO DE PROYECTO INTEGRAL URBANÍSTICO Y DE
VIVIENDA - PARQUE CENTRAL”

OCTUBRE 2021

PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES

CAPITULO I GENERALIDADES

1. DEFINICIONES/GLOSARIO:

- **FIDEICOMISO:** Es el contrato de fideicomiso a suscribirse para el Desarrollo del Proyecto Integral Urbanístico y de Vivienda y que deberá suscribir el Adjudicatario como Fiduciante, la Municipalidad como fiduciante Institucional y Mendoza Fiduciaria S.A. como fiduciaria, tendiente a instrumentar y asegurar la concreción del Proyecto aludido.
- **FIDUCIARIO y/o MENDOZA FIDUCIARIA:** Mendoza Fiduciaria S.A.
- **FIDUCIANTE INSTITUCIONAL y/o FIDEICOMISARIO INSTITUCIONAL y/o BENEFICIARIO INSTITUCIONAL y/o el MUNICIPIO:** Es el Municipio de la Ciudad de Mendoza, quien actuará en todo lo atinente al fideicomiso y a este Concurso, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano, cuyo titular es a la fecha de este llamado el Arq. Juan Manuel Filice.
- **COMISIÓN TÉCNICA o LA COMISIÓN:** Es el órgano colegiado integrado por tres representantes designados por el Municipio de la Ciudad de Mendoza.
- **CONVOCANTE:** Es Mendoza Fiduciaria S.A.
- **LICITANTE:** Es el "FIDUCIANTE INSTITUCIONAL", quien previo dictamen de la COMISION TECNICA, procederá a ADJUDICAR a quien resulte seleccionado.
- **PROYECTO INTEGRAL URBANISTICO:** Es el documento que refleja la estrategia a seguir por una firma en el corto, mediano y largo plazo para la edificación en el inmueble Fideicomitido del complejo habitacional conforme el anteproyecto que se apruebe y posterior proyecto ejecutivo.
- **ANTEPROYECTO:** Es la fase del trabajo en la que se exponen los aspectos fundamentales de las características generales, ya sean funcionales, formales, constructivas o económicas, del desarrollo del proyecto, con el objeto de proporcionar una primera imagen global de la misma y establecer un avance de presupuesto y financiamiento.
- **PROYECTO FINAL O EJECUTIVO:** el conjunto de documentos, planos, dibujos, esquemas y textos explicativos utilizados que plasmen el diseño del Proyecto el que comprende el desarrollo del diseño, la distribución de usos, servicios, espacios y construcciones, la manera de utilizar los materiales y tecnologías, la elaboración del conjunto de planos con detalles, y el financiamiento necesario para realizar las obras.

2. OBJETO. INVITACIÓN A PRESENTAR OFERTA.

Mendoza Fiduciaria S.A. en virtud de las labores encomendadas por el Municipio de la Ciudad de Mendoza, en la AMPLIACION DE LA CARTA INTENCION suscripta entre ambas en fecha 31

de Agosto de 2021, realiza esta convocatoria a Concurso Público para la presentación de un Proyecto Integral Urbanístico y de Vivienda que incluya la construcción, comercialización y financiamiento de la obra, a llevarse a cabo en el inmueble perteneciente al dominio privado del MUNICIPIO, constante de una superficie de Trece Mil Doscientos Sesenta y Nueve coma Ochenta y Dos metros cuadrados (13.269,82 m²) según plano de mensura.

El mismo se encuentra ubicado en Av. España, entre calles Pellegrini y Maza (4ta. Sección Oeste), Ciudad de Mendoza, con Padrón Rentas: 01-63344-5; Padrón Municipal 0405.001.000.000; 0405.001.001.000; 0405.001.002.000; 0405.001.003.000 y Nomenclatura Catastral 01.01.06.0053.00309.0000.6 – 000310.0000.9 – 000311.000.3 – 000312.0000.8.

Y consta inscripto en el Registro de la Propiedad al Asiento A 1 de la Matrícula 181.375/01 del Folio Real; haciendo uso el MUNICIPIO de las facultades otorgadas en las Ordenanzas N° 3742/08 y 4003/20.

El inmueble referido se aportará en dominio fiduciario a Mendoza Fiduciaria S.A., una vez seleccionada y adjudicada, la propuesta económica, arquitectónica, urbanística y de vivienda que satisfaga el programa de vivienda y urbanismo del MUNICIPIO, conforme las especificaciones técnicas que se plasman en el Anexo I de la presente.

3. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Las ofertas deberán ajustarse a las presentes Bases y Condiciones y deberán respetarse principios básicos como el de legalidad, concurrencia, transparencia, publicidad y difusión e igualdad de tratamiento de los oferentes.

Al momento de evaluar las propuestas se tendrá especial consideración, tanto los antecedentes de los oferentes en proyectos similares, las características técnicas del proyecto propuesto, y las mejores prácticas en materia de sustentabilidad, con énfasis en el aspecto ambiental y la responsabilidad social empresaria, tales como:

- La utilización de energías renovables.
- La conservación y preservación de los recursos naturales.
- El aprovechamiento y la conservación del paisaje natural y cultural.
- La mejor propuesta económica al MUNICIPIO.
- La eficiencia del proyecto en relación a los adjudicatarios.

Las ofertas serán evaluadas de acuerdo a la grilla de puntajes establecida en la Cláusula 18.4 de estas Bases.

La propuesta de cada Oferente deberá contener la identificación y descripción con el mayor

detalle posible del proyecto final a ejecutar, las bases de su factibilidad económica y técnica, los antecedentes del oferente y la garantía de mantenimiento de oferta que deberá constituirse conforme se dispone en estas Bases.

4. DOMICILIOS.

A todos los efectos del presente Concurso, el FIDUCIARIO constituye domicilio en la calle Montevideo N° 456, Primer Piso de la Ciudad de Mendoza, Provincia de Mendoza, Argentina y domicilio electrónico: concursociudad@mendozafiduciaria.com.

Cualquier comunicación que deba dirigirse al FIDUCIARIO deberá ser cursada por escrito a los domicilios antedichos.

Con la OFERTA, el OFERENTE deberá consignar sus datos personales o sociales y constituir formal domicilio en la Provincia de Mendoza, Argentina, el cual será válido a partir de entonces, y hasta tanto se comunique formalmente su modificación por escrito al FIDUCIARIO. Deberá también constituir domicilio especial en una dirección de correo electrónico (casilla de mail), pudiendo el licitante notificar válida y legalmente mediante mail en dicha casilla o bien en el domicilio físico constituido.

CAPITULO II DEL LLAMADO A CONCURSO Y EVALUACIÓN DE PROPUESTAS

5. BASES Y CONDICIONES. DOCUMENTACION. PLAZOS. DISCRECIONALIDAD.

5.1 BASES Y CONDICIONES

La adquisición del pliego de Bases y Condiciones es gratuita y sólo faculta al adquirente a presentar Oferta y participar del procedimiento de selección, en las condiciones que en el mismo se estipulan.

El contenido de las Bases podrá ser obtenido por los interesados en el siguiente sitio web: www.mendozafiduciaria.com

Tanto el Pliego de Bases como las Circulares que se emitan podrán obtenerse también, en soporte de papel, en la sede del FIDUCIARIO, razón por la cual, cualquier obstáculo, inconveniente, desperfecto o deficiencia en el acceso a esta información a través de la página web antes citada, no podrá ser válidamente alegado para efectuar planteos y/o impugnaciones de ninguna naturaleza

5.2 DOCUMENTACION.

El presente concurso se rige por los términos y condiciones fijados en estas Bases y Condiciones, sus Anexos y las Circulares que se dicten conforme los mismos.

5.3 PLAZOS.

Todos los plazos establecidos en las Bases y en toda otra documentación relacionada con el llamado serán computados en días hábiles administrativos, salvo que expresamente se consigne que los mismos serán en días corridos.

Cuando el vencimiento de algún plazo coincida con un día inhábil, se extenderá dicho vencimiento al día hábil administrativo inmediato posterior.

5.4 DISCRECIONALIDAD.

El LICITANTE se reserva el derecho de rechazar la o las propuestas (aún en contra de lo aconsejado por la COMISIÓN TÉCNICA) o adjudicar la propuesta de cualquiera de los oferentes sin que ello signifique afectar derechos de los oferentes, ni generar derechos a reclamar indemnización alguna, ni generar obligaciones a cargo del licitante ni de la convocante, ni del fideicomiso.

El LICITANTE podrá dejar sin efecto el presente procedimiento en cualquier momento anterior al perfeccionamiento del contrato, sin lugar a reclamos, compensación o indemnización alguna a favor de los interesados u oferentes.

5.5 PUBLICIDAD.

La publicidad del presente proceso se realizará a través de distintos medios de difusión, debiendo publicarse la convocatoria en un diario de gran circulación en la Provincia, en el Boletín Oficial de la Provincia, y en las páginas web de Mendoza Fiduciaria y de la Municipalidad con una antelación no menor a cuarenta y cinco (45) días corridos previos a la apertura de los sobres.

6. PERIODO DE CONSULTAS.

Los Oferentes podrán en cualquier momento durante la vigencia del proceso de licitación y hasta OCHO (8) días hábiles anteriores a la fecha de apertura de los sobres, realizar consultas sobre el contenido o interpretación de los documentos que integran las presentes Bases y Condiciones.

Los pedidos de aclaraciones o consultas a las Bases y Condiciones deberán presentarse por escrito en la sede del FIDUCIARIO, sita en calle Montevideo 456, Primer Piso de la Ciudad de Mendoza, de 9:00 a 13:00hs, o vía mail, a la siguiente dirección: concursociudad@mendozafiduciaria.com. Las mismas quedarán registradas, junto con los antecedentes del llamado.

Referencia: “**CONCURSO PROYECTO INTEGRAL URBANÍSTICO Y DE VIVIENDA - PARQUE CENTRAL**”

Las consultas serán contestadas por el FIDUCIARIO previa opinión de la COMISION TÉCNICA. El FIDUCIARIO no tendrá obligación de dar respuesta a todas las consultas que reciba, sino sólo a aquellas que considere conducentes y relevantes a los fines del llamado.

7. CIRCULARES Y PRÓRROGA DE LA FECHA APERTURA.

7.1 CIRCULARES.

El FIDUCIARIO podrá emitir circulares que aclaren, modifiquen o complementen las presentes Bases, hasta CINCO (5) días hábiles antes de la fecha fijada para la recepción de Ofertas.

Las Circulares emitidas llevarán numeración correlativa y formarán parte del presente llamado.

La presentación de la Oferta hace presumir, sin admitir prueba en contrario, que el oferente se ha informado de la existencia de todas las Circulares que se hubiesen emitido, sin que puedan excusarse de su aplicación y vigencia aquellos que no las hayan obtenido de la página web o retirada de la sede del FIDUCIARIO.

7.2 PRÓRROGA DE LA FECHA APERTURA.

El licitante queda facultado para diferir la fecha fijada para la recepción de las propuestas, por el término que lo juzgue conveniente. La prórroga de la Fecha de Apertura deberá publicarse en los mismos medios que se publicó el concurso original antes de la fecha de recepción y apertura de las ofertas.

8. PRESUNCIÓN DE CONOCIMIENTO DEL ÁREA.

Se presume, sin advertir prueba en contrario, que los oferentes conocen el inmueble en el que se emplazará el proyecto y sus alrededores, así como la naturaleza y cantidad de materiales y trabajos requeridos para el desarrollo del proyecto, los accesos al lugar, las instalaciones que pudiere necesitar y todo otro dato de interés. Se presume también que tales oferentes conocen las condiciones locales de mano de obra, la legislación, y normas técnicas vigentes municipales, de la Provincia de Mendoza y de la República Argentina, y de toda otra condición que pudiere afectar sus costos, los plazos de ejecución y la calidad de las instalaciones a emplazar.

El Oferente será el único responsable de obtener toda la información necesaria y relevante con respecto a los riesgos, contingencias y otras circunstancias que pudieran afectar o influir en la presentación de su Oferta.

9. CONOCIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL LLAMADO Y CONTENIDO DE LAS BASES.

- i. La presentación de la OFERTA implica el pleno conocimiento y la aceptación lisa y llana de los documentos que integran el presente Concurso y la total

conformidad con el contenido de estas Bases y Condiciones, no admitiéndose después de dicho acto, reclamo alguno fundado en desconocimiento, error u omisión. En consecuencia, la presentación de la OFERTA implica:

- ii. La renuncia expresa a impugnar el presente Pliego de Bases y Condiciones
- iii. La renuncia a formular impugnaciones o a efectuar reclamo alguno o exigir resarcimiento alguno, en caso que el LICITANTE y/o la COMISION TECNICA decida dejar sin efecto este procedimiento de Concurso de Proyectos Integrales o declare desierto el mismo;
- iv. La aplicabilidad excluyente de la legislación provincial y nacional y la aceptación de la jurisdicción de los Tribunales Competentes de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia de Mendoza para el caso de controversias.

En conocimiento, aceptación plena y conformidad de que el Oferente ha leído y entendido todo el contenido de su Propuesta y de los Documentos, el Representante Legal y el Representante Técnico del Oferente deberán firmar toda la documentación contenida en los sobres de la misma.

En este orden, la presentación de Ofertas hace presumir, sin admitir prueba en contrario, que el Oferente conoce y acepta todas y cada una de las condiciones del presente llamado y en especial las siguientes:

1. Que deberá acompañar a su OFERTA un ANTEPROYECTO INTEGRAL URBANÍSTICO Y DE VIVIENDA.
2. Que la zona a desarrollar es propiedad de la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza, quien transmitirá la propiedad al fideicomiso que se constituya con motivo de la obra.
3. Que el adjudicatario tendrá a su exclusivo cargo el costo total de ejecución del anteproyecto y proyecto final, siendo responsable del pago de todos los tributos, gastos, cargos, costos, honorarios profesionales y erogaciones que correspondan, incluidos los honorarios del FIDUCIARIO y gastos del fideicomiso que se constituya.
4. Que el desarrollo, mantenimiento, funcionamiento, administración y explotación del proyecto estarán a cargo del adjudicatario siendo responsable del pago de todos los costos, servicios, tasas, impuestos, contribuciones, derechos y demás tributos que correspondan a tales actividades.
5. Que el Concurso sólo otorgará un derecho de concreción y en su caso ejecución del proyecto integral de vivienda urbanística sobre el inmueble, pero en modo alguno otorga derecho de propiedad o derecho distinto de establecido en las Bases, sobre dicho inmueble. El FIDUCIARIO no actuará como gestor ni garantizará la obtención de los permisos, autorizaciones y habilitaciones pertinentes, siendo de exclusiva responsabilidad del adjudicatario la obtención de la totalidad de los permisos,

habilitaciones y/o autorizaciones que deban ser emitidos por las autoridades públicas competentes, para ejecutar el proyecto. La eventual falta de obtención de estos permisos, habilitaciones y/o autorizaciones no implicará prórroga del plazo contractual, ni causal de eximición de las obligaciones asumidas.

6. Que serán a cargo exclusivo de quien resulte adjudicatario la totalidad de los gastos, impuestos y honorarios vinculados con el contrato de obra.

Todo ello, sin perjuicio de los beneficios fiscales que oportunamente pudieran corresponder al emprendimiento.

Toda la documentación que presente el Oferente en su oferta, en el acto de apertura, dentro de los sobres licitatorios y propuestas variantes (si las hubiere) y la requerida durante el procedimiento de selección, deberá ser presentada tanto en soporte papel, como en formato digital.

10. DESARROLLO DEL PROYECTO

El Oferente deberá describir el modo en el que prevé llevar adelante el desarrollo del Proyecto incluyendo un primer cronograma, expresando brevemente cómo será el financiamiento previsto inicialmente, así como el beneficio económico que se prevé para el MUNICIPIO (dado que al momento de la oferta estamos en presencia de un Anteproyecto y no de un Proyecto Ejecutivo).

La oferta consignará en su encabezado o carátula la siguiente leyenda: "CONCURSO PARA LA PRESENTACIÓN DE PROYECTO INTEGRAL URBANÍSTICO Y DE VIVIENDA – PARQUE CENTRAL".

En caso de resultar adjudicatario deberá realizar el PROYECTO FINAL, en el que deberá incluir una descripción detallada de: 1.- las obras que se pretenden desarrollar, planimetría de infraestructura (planos de arquitectura, planos de cálculo de ingeniería civil, planos de servicios tales como electricidad, gas, sanitarios, etc.), cronograma de obras, cualquier previsión ambiental para mitigar el impacto de las obras.- 2.- descripción del financiamiento necesario para poder llevar a cabo las obras necesarias, así como también el modo en cómo se obtendrá este financiamiento, con expresa mención del beneficio económico para el MUNICIPIO.- 3.- todas las tramitaciones necesarias para su habilitación y aprobación definitiva en cada uno de los organismos correspondientes. El FIDUCIARIO no garantiza la obtención de tales aprobaciones. En ningún caso el adjudicatario tendrá derecho a formular reclamo alguno al FIDUCIARIO con fundamento en la imposibilidad de obtener las aprobaciones requeridas de los organismos competentes.

El Oferente deberá prever los tiempos que la obtención de tales aprobaciones y/o autorizaciones de cualquier entidad u organismo público o privado que sean necesarios obtener y deberá analizar la incidencia que las eventuales demoras pudiesen inferir en el plazo del proyecto a fin de contemplar que en ningún caso se vea interrumpido o demorado el normal desarrollo del avance del plazo como consecuencia del retardo de obtener aprobaciones y/o autorizaciones en tiempo y forma.

El Oferente deberá presentar su propuesta, junto con un Plan de Trabajo, Curva de Inversiones y el plan económico-financiero para ejecutar el proyecto, enumerando etapas y financiación de cada una si es necesario. El Plan de Trabajo se graficará en barras Gantt. Los Oferentes deberán considerar como primera tarea en dicho Plan la elaboración, aprobación y obtención de la Documentación Técnica necesaria para la ejecución del proyecto.

11. OFERENTES

11.1 ADMISIÓN AL PRESENTE CONCURSO.

Podrán presentarse como OFERENTES personas humanas o jurídicas que cumplan los siguientes requisitos básicos:

- a) Si se trata de una persona jurídica, constituida o a constituirse: Que sean sociedades que se encuentren regularmente constituidas conforme las leyes de la República Argentina y debidamente registradas bajo alguno de los tipos sociales previstos por la normativa vigente. En caso de sociedades extranjeras deberán cumplir con las previsiones de los arts. 118º y 123º de la Ley General de Sociedades, según corresponda. Si se tratase de sociedades extranjeras con sucursales en el país deberán incluir en su oferta un compromiso según el cual, las casas matrices se constituyen en principales responsables solidarias de las obligaciones de las sucursales.

- b) Que en caso de presentarse en Consorcio, Unión Transitoria o cualquier otra figura asociativa empresaria: i) cada uno de sus integrantes cumpla el requisito indicado en el punto a precedente; ii) la participación mínima de cada integrante en el Consorcio Oferente sea del diez por ciento (10 %); iii) las sociedades integrantes del Consorcio asuman el compromiso expreso de constituir, en caso de resultar adjudicatarios, una nueva sociedad bajo uno de los tipos societarios previstos por la normativa vigente y acrediten tal asunción; iv) los integrantes del Consorcio Oferente deberán designar un representante único con plenas facultades para tomar decisiones en su nombre y para representarlo ante el FIDUCIARIO durante el proceso de selección; v) no se podrá variar la integración del Consorcio o de la sociedad que se conforme de resultar adjudicatario aquél, ni el grado de participación en el/la mismo/a, sin la previa y expresa conformidad del FIDUCIARIO.

Los OFERENTES deberán tener la capacidad legal, económico-financiera y técnicas mínimas exigidas en las presentes Bases.

11.2 CAUSALES DE EXCLUSIÓN DE LOS OFERENTES Y DESESTIMACIÓN DE PROPUESTAS

11.2.1 CAUSAL DE EXCLUSIÓN DE OFERENTES

No podrán participar del presente Concurso las Sociedades o integrantes de un Consorcio Oferente que:

- a) Registren quiebra decretada o apertura de concurso preventivo o declaración similar, en los últimos cinco (05) años previos a la fecha de la apertura de las ofertas.
- b) Tengan inhabilitación civil o comercial vigente por condena judicial pasada en autoridad de cosa juzgada o inhabilitación civil, comercial o penal respecto de sus directores, gerentes o miembros del órgano de administración, en su caso.
- c) Registren inhibición general de bienes.
- d) Registren procedimientos administrativos o procesos judiciales, por trasgresión al régimen vigente en materia de lavado de dinero ya sea por parte de la sociedad, de alguno de sus socios o de alguno de los integrantes del órgano de administración.
- e) Las personas jurídicas, en las cuales agentes o funcionarios del Sector Público Provincial sean apoderados o representantes legales o técnicos, tengan participación social controlante o desempeñen cargos con facultad decisoria.
- f) Las personas que tengan deuda exigible con la Municipalidad de la Ciudad o Mendoza Fiduciaria S.A. Las personas humanas que figuren como deudores en el Registro Provincial de deudores alimentarios.
- g) Las personas que tengan juicios inconclusos con la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza o con Mendoza Fiduciaria S.A.

11.3 CAPACIDAD JURÍDICA, ECONÓMICA Y TÉCNICA DE LOS OFERENTES.

ANTECEDENTES A PRESENTAR.

Los OFERENTES deberán acreditar la capacidad legal, económico-financiera y técnica mínima exigida en estas Bases, para ejecutar los trabajos y actividad objeto del presente Concurso que incluye, el diseño, desarrollo y la ejecución de un Proyecto ejecutivo, ejecución del mismo conforme cronograma, obtención de las habilitaciones, final de obra etc.

11.3.1 Capacidad legal. Documentación.

Las Ofertas deberán contener la siguiente documentación legal:

l) Si se trata de un Oferente que se presenta como sociedad individual:

- a) Copia certificada y en su caso legalizada del contrato constitutivo o del estatuto social vigente con sus modificaciones, con constancia de inscripción en la Inspección General de

- Justicia o en el Registro correspondiente.
- b) Copia certificada y en su caso legalizada de la última acta de designación de autoridades y distribución de cargos vigente.
 - c) Copia certificada y legalizada en su caso del acta emanada del órgano societario competente del OFERENTE que contenga expresamente la decisión de participar en el presente concurso, de aceptar los términos y condiciones de estas Bases y de presentar la OFERTA.
 - d) En su caso, poder especial para representar a la sociedad oferente, con plenas facultades para presentar OFERTA en el presente Concurso, y firmar toda clase de documentos y realizar todo tipo de presentaciones durante este concurso, así como suscribir el contrato en representación de la sociedad oferente en caso de que ésta resulte Adjudicataria.
 - e) Copia certificada por Notario Público del Libro de Registro de Acciones o equivalente, que acredite la titularidad actualizada del capital social.
 - f) Si el accionista mayoritario fuera una persona jurídica, se deberá presentar una (1) copia de los estatutos, de las actas de asamblea y directorio de designación de autoridades y aceptación de cargos, y del registro de acciones que acredite la titularidad actualizada del capital social.
 - g) En caso que la Empresa Postulante forme parte de un grupo económico, se deberá identificar mediante nota, a las personas humanas o jurídicas que directa o indirectamente, ejercen el control de la solicitante.
- II) Si se trata de un Oferente que se presenta como Consorcio y/o Unión Transitoria:**
- a) La documentación indicada en los puntos I a) y I b) que anteceden, respecto de cada una de las firmas que lo integran.
 - b) Copia certificada, y en su caso legalizada, del acta emanada del órgano societario competente de cada una de las sociedades que integran el Consorcio Oferente y/o Unión Transitoria, que contenga expresamente la decisión de participar en el presente Concurso, aceptar los términos y condiciones de las Bases, presentar la OFERTA, y asumir el compromiso de constituir una nueva sociedad dentro de los plazos requeridos en caso de resultar Adjudicatario, así como la participación que corresponderá a cada integrante del Consorcio en la futura nueva sociedad, la cual nunca podrá ser inferior al diez por ciento (10%).
 - c) Los integrantes del Consorcio y/o Unión Transitoria Oferente deberán asumir responsabilidad solidaria e ilimitada por todas y cada una de las obligaciones emergentes del pliego de Bases y Condiciones, y deberán unificar la personería otorgando poder ante Escribano Público, con las facultades descriptas en estas Bases de un único representante legal.

- d) Documento con firma certificada y en su caso legalizada, por el cual cada una de las sociedades integrantes del Consorcio Oferente y/o Unión Transitoria asumen responsabilidad solidaria e ilimitada con renuncia a los beneficios de división y excusión entre sí y por las obligaciones de la futura sociedad Co-contratante frente al FIDUCIARIO, en el caso de resultar adjudicada su oferta, desde la firma del Contrato y hasta el cumplimiento total y definitivo de todas las obligaciones de las Bases y el Contrato.
- e) Copia certificada por Notario Público del Libro de Registro de Acciones o equivalente, que acredite la titularidad actualizada del capital social.
- f) Si el accionista mayoritario fuera una persona jurídica, se deberá presentar copia (1) de los estatutos, de las actas de asamblea y directorio de designación de autoridades y aceptación de cargos, y del registro de acciones que acredite la titularidad actualizada del capital social.
- g) En caso que la Empresa Postulante forme parte de un grupo económico, se deberá identificar mediante nota, a las personas humanas o jurídicas que directa o indirectamente, ejercen el control de la solicitante

III) Si se trata de una Sociedad a conformar deberá presentar, si es ganador del concurso, lo mencionado en el punto I) o II) según corresponda, no más allá de NOVENTA (90) días hábiles contados desde la notificación de la resolución de adjudicación del concurso.

La Sociedad a conformar deberá tener un capital social no menor a PESOS DIEZ MILLONES (\$ 10.000.000.-).

En tal caso, la Oferta deberá ser representada por persona humana debidamente apoderada por los futuros socios con las facultades para asumir plenamente todas las obligaciones que conforma el concurso que nos ocupa.

11.3.1.1 Tanto para los OFERENTES individuales como para los Consorcios Oferentes y/o Unión Transitoria se exigirá la documentación fehaciente que acredite la personería de quien suscribe la Oferta.

11.3.1.2 Los OFERENTES deberán presentar Declaración Jurada suscripta por el representante legal del OFERENTE individual, y en su caso, por el representante legal de cada uno de los integrantes del Consorcio Oferente y/o Unión Transitoria, sobre la inexistencia de causales de exclusión previstas la cláusula 11.2. de las presentes Bases.

11.3.1.4 Nota de designación del representante Legal y del Representante Técnico.

11.3.2 Capacidad Económico-Financiera. Documentación.

A los efectos de acreditar suficiente solvencia económico-financiera para encarar y concluir satisfactoriamente las obligaciones emergentes del contrato, el oferente, deberá presentar la siguiente documentación:

11.3.2.1 Estados financieros de los últimos tres ejercicios anuales, y copia autenticada del acta emanada del órgano societario competente aprobatoria de los mismos, de la empresa que se presente en forma individual y de cada una de las empresas integrantes del conjunto Oferente. Los Estados Contables deberán contar con dictamen de profesional en Ciencias Económicas, con certificación de firma por el Consejo de Profesionales de Ciencias Económicas u organismo que corresponda conforme la jurisdicción de que se trate. No se considerarán a tales fines los informes con abstención de opinión.

11.3.2.2 Estado Contable parcial de la empresa que se presente en forma individual y de cada una de las empresas integrantes del Consorcio Oferente cuando el cierre del último Estado Contable Anual sea de más de cinco (5) meses anteriores al mes de apertura de las Ofertas. El Estado Contable Parcial comprenderá el período que va desde la fecha de cierre del último ejercicio anual, hasta el último día del penúltimo mes anterior al de la apertura de las Ofertas y deberá contar con dictamen de profesional en Ciencias Económicas con certificación de firmas por el Consejo de Profesionales de Ciencias Económicas u organismo que corresponda conforme la jurisdicción de que se trate. No se considerarán a tales fines los informes con abstención de opinión.

11.3.2.3 Informes de los Bancos con los cuales opera habitualmente indicando como mínimo: antigüedad, cumplimiento y líneas de crédito vigentes.

11.3.2.4 Copia de informe tipo Veraz/Nosis o similar (ya sea de deuda como de cheques rechazados) de los oferentes, si estuviese disponible en las mencionadas bases de datos.

11.3.2.5 Constancia de Inscripción ante la Administración Federal de Ingresos Públicos y ante las Autoridades Fiscales locales, de la empresa individual o de cada uno de los integrantes del conjunto oferente.

11.3.2.6 Flujo de fondos proyectados y fuentes de financiamiento abierto en forma anual del proyecto de inversión, incluyendo los anexos de donde surja el detalle pormenorizado tanto de los ingresos como de los egresos especificando las pautas tenidas en consideración para su estimación.

11.3.2.7 Anexos detallando la estimación de los montos a invertir en el proyecto y los plazos en

los cuales se realizarían dichas inversiones.

11.3.2.8 En el supuesto de requerir financiamiento bancario para el desarrollo del proyecto, los oferentes deberán presentar carta reversa firmada con la entidad bancaria, en la que consten las condiciones del financiamiento.

En el supuesto de requerir financiamiento al Mercado Bursátil, carta explicativa de las condiciones del título, agente que colocará el título a emitir para lograr el financiamiento de la inversión ofertada.

La COMISIÓN TÉCNICA podrá solicitar antecedentes y/o garantías adicionales si lo estimare necesario.

Es obligación de los OFERENTES comunicar de inmediato al FIDUCIARIO antes de la adjudicación, cualquier alteración significativa que incida en forma negativa en su capacidad económico-financiera.

12. OFERTA. PRESENTACIÓN Y CONTENIDO

12.1 FORMALIDADES, LUGAR Y OPORTUNIDAD DE PRESENTACIÓN.

Las OFERTAS deberán presentarse por escrito, y serán recibidas hasta el 22 de diciembre de 2021 a las 12 hs. con la firma en todas sus hojas por el Representante Legal y del Representante Técnico, en la sede del FIDUCIARIO en la dirección citada en la cláusula 3 "DOMICILIOS" como se señaló en los avisos del llamado.

Las Propuestas estarán redactadas en idioma castellano, legible, sin enmiendas ni raspaduras, ni contenido entrelíneas o errores que no hayan sido debidamente salvados, siendo el OFERENTE exclusivo responsable de los errores que cometiere en la misma.

No se recibirán las OFERTAS presentadas con posterioridad a la hora y fecha fijada, aun cuando el acto de apertura no hubiere iniciado.

Las OFERTAS serán presentadas en un único sobre o caja, perfectamente cerrado que indique en la parte externa, lo siguiente:

“CONCURSO PARA LA PRESENTACIÓN PROYECTO INTEGRAL URBANÍSTICO Y DE VIVIENDA – PARQUE CENTRAL”

Dicho sobre o caja deberá contener la OFERTA presentada en dos (02) ejemplares que se individualizarán con los rótulos de "ORIGINAL" y "DUPLICADO". Toda la documentación deberá

ser acompañada en formato digital.

El OFERENTE deberá llenar íntegramente y sin alteraciones toda la Documentación de la OFERTA citada en la cláusula 12.2. **“Documentación de la Oferta”** de las presentes Bases, respetando rigurosamente el orden descrito en dicha cláusula.

Se empleará para el llenado y firma de la documentación de la OFERTA Original, un medio que asegure su inalterabilidad, a través del empleo de tinta indeleble o cualquier otro medio manuscrito o mecánico, que sea idóneo a ese efecto. No serán admitidas las OFERTAS presentadas total o parcialmente en lápiz.

Para las copias del ejemplar Original, el OFERENTE podrá optar entre emplear el mismo procedimiento o el de fotocopiar el ejemplar Original sin firmar, de modo tal que cada ejemplar sea un facsímil de este último. En caso de discrepancias prevalecerá el Original.

Toda la documentación de la OFERTA deberá presentarse completamente foliada y firmada en todas sus páginas y en todos sus ejemplares (original y copias) por el representante legal y el representante técnico del OFERENTE.

El FIDUCIARIO podrá exigir en cualquier momento todas las certificaciones necesarias.

Podrá ser causal de rechazo de la OFERTA la inclusión por parte del OFERENTE de condicionamientos que, a criterio del COMITÉ TÉCNICO, puedan afectar los aspectos técnicos, legales y/o económicos de la misma.

La OFERTA estará provista de un índice general, respetando el orden establecido en la cláusula 12.2, en el que se determinará con precisión las páginas donde se hallan ubicados cada uno de los documentos que la integran.

12.2 DOCUMENTACIÓN DE LA OFERTA.

Las OFERTAS deberán contener los siguientes documentos -en original y sus copias- encarpados en el siguiente orden:

- a)** Índice general del contenido de la Oferta con indicación del número de página o páginas de cada sección y pieza documental que la integra.
- b)** Carta de Presentación de Oferta, constitución de domicilio especial en la Provincia de Mendoza, y constitución de domicilio electrónico igualmente válido como especial. Anexos suscriptos.
- c)** La Garantía de Mantenimiento de la Oferta, de acuerdo con los requerimientos establecidos

en las presentes Bases.

- d) Los Anexos que forman parte del presente Pliego de Bases y las Circulares firmados en todas sus hojas por representante legal o apoderado y el representante técnico.
- e) Propuesta DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.
- f) Descripción técnica del anteproyecto que permita conocer sus principales características constructivas y de funcionamiento. Toda otra información destinada a definir técnicamente la propuesta. Específicamente el OFERENTE incorporará en su Oferta la información técnica que propone con suficiente grado de detalle como para definir razonablemente el alcance de la obra en su integridad. Será realizado de acuerdo a los antecedentes, pautas, requisitos mínimos, prescripciones y especificaciones técnicas contenidas en estas Bases.
- g) Descripción detallada del Beneficio Económico para el Municipio.
- h) La documentación legal que se especifica en el punto 11.3.1 del presente.
- i) La documentación e información necesarias para la determinación de la capacidad económico-financiera en un todo de acuerdo con lo indicado en el punto 11.3.2 de estas Bases.
- j) El detalle de la inversión a realizar y los plazos para realizar la misma.

No se considerará completa la OFERTA que no haya llenado todos los requisitos especificados en estas Bases. **Serán causales de rechazo la falta de presentación de la documentación establecida en los puntos b, c, d, e, f y j del presente apartado.**

13. VIGENCIA DE LAS OFERTAS.

Las Ofertas tendrán una vigencia de CIENTO VEINTE (120) días computados a partir de la fecha fijada para la apertura de las mismas, renovables de forma automática y por única vez por un periodo igual, salvo que el oferente manifieste por escrito su decisión de no renovar su oferta, con una antelación de diez (10) días hábiles a la fecha que opere el vencimiento.

14. GARANTIA DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA.

Los OFERENTES deberán incluir una garantía de mantenimiento de la oferta por un monto de \$1.000.000 (un millón de pesos).

Esta garantía asegurará el compromiso del OFERENTE de (i) mantener su Oferta por un plazo mínimo de CIENTO VEINTA (120) días contados a partir de la fecha de apertura de las Ofertas, renovables de conformidad a lo dispuesto en el art. 13 precedente, y (ii) en el supuesto de resultar adjudicatario, suscribir el Contrato y presentar la garantía de ejecución del contrato.

La falta de constitución de la Garantía de Mantenimiento de Oferta será causal de rechazo de la OFERTA.

14.1 MODALIDADES DE CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA.

La Garantía de Mantenimiento de la OFERTA podrá ser constituida mediante la contratación de una **póliza de seguro de caución** extendido a favor de Mendoza Fiduciaria S.A.

El seguro de caución debe ser extendido por entidad Aseguradora legalmente habilitada y de reconocida solvencia, debiendo acompañarse certificación suficiente de la Superintendencia de Seguros de la Nación que acredite su habilitación. Se estima certificación suficiente la información contenida en la página Web de la Superintendencia de Seguros de la Nación.

14.2. PÉRDIDA DE LA GARANTÍA DE OFERTA

El OFERENTE perderá automáticamente esta garantía en caso de no dar acabado cumplimiento a sus obligaciones, en cuyo caso el FIDUCIARIO podrá proceder al cobro, ejecución y/o reclamo del importe correspondiente a la garantía ofrecida, del Oferente y/o de la entidad Aseguradora.

14.3. DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE OFERTA

Dentro de los diez (10) días hábiles de la adjudicación, el FIDUCIARIO notificará a los oferentes no Adjudicatarios, la fecha, hora y lugar en que les serán devueltas las correspondientes Garantías de Oferta.

15. COSTOS DE LAS OFERTAS.

Los gastos en que incurran los Oferentes en la preparación de las Ofertas, estarán íntegra y exclusivamente a su cargo, como así también, la totalidad de los gastos que se deriven de la eventual firma del Contrato, y de las correspondientes Escrituras y documentos previstos en el presente llamado.

16. APERTURA DE LAS OFERTAS.

En la fecha, hora y lugar indicados en los avisos del llamado se procederá al acto de apertura ante Escribano Público de los Sobres de todas las OFERTAS recibidas, las cuales serán numeradas correlativamente según el orden de su recepción.

El acto de apertura de las Ofertas será presidido por un representante del FIDUCIARIO y un representante del FIDUCIARIO INSTITUCIONAL, con la presencia de los representantes de los OFERENTES que quieran hacerlo, todo ello ante Escribano Público, quien labrará un acta en la que constarán los nombres de los oferentes en el orden de apertura, el número que corresponde a cada presentación, y la cantidad de fojas, y en su caso de otros elementos que la integren. Previa lectura de la misma, será suscripta por el representante del FIDUCIARIO y del FIDUCIARIO INSTITUCIONAL que presida el acto y por los asistentes al acto que quieran hacerlo, quedando su contenido notificado de pleno derecho, respecto de todos los Oferentes.

17. CONSULTAS. OBSERVACIONES.REQUERIMIENTOS.

Los OFERENTES podrán tener acceso para su consulta, a las OFERTAS recibidas, durante los tres (03) días hábiles siguientes al Acto de Apertura, en el horario de 9:00 a 13:00 hs., en la sede del FIDUCIARIO.

A tal fin, una copia de las mismas estará a disposición de los OFERENTES en el domicilio constituido por el FIDUCIARIO.

Los OFERENTES podrán presentar las observaciones y/o impugnaciones que estimen menester dentro del plazo de tres (03) días hábiles contados a partir del vencimiento del término para tomar vista precedentemente señalado. Las mismas serán estudiadas y tenidas en cuenta por la COMISIÓN TÉCNICA al momento de examinar las ofertas.

Con posterioridad al acto de la apertura, la COMISION TÉCNICA estudiará el contenido de los sobres, pudiendo efectuar requerimientos; las aclaraciones y consideraciones que estime oportunas y necesarias para una mejor evaluación de las Ofertas, como así también, donde notara errores evidentes, su posterior enmienda, todo ello siempre que no modifique la letra y espíritu de estas Bases ni el principio de igualdad de los Oferentes. Las respuestas serán presentadas por escrito y se limitarán a los puntos en cuestión, no pudiendo modificar la Oferta. La COMISIÓN TÉCNICA no admitirá aclaración que no haya solicitado. La falta de subsanación en plazo razonable fijado por el LICITANTE, dará lugar al rechazo de la oferta.

18. EVALUACION DE LAS OFERTAS. COMISION EVALUADORA.

18.1 INTEGRACIÓN DE LA COMISIÓN TECNICA.

A los efectos de este Concurso se constituirá una COMISIÓN TÉCNICA que intervendrá en el proceso de estudio de las ofertas y que estará integrada por: Arq. Leticia Martínez, Dra. Agustina Videla y Ctdor. Hernán Norando.

18.2 FUNCIONES DE LA COMISIÓN TÉCNICA.

La COMISIÓN TÉCNICA analizará las Ofertas presentadas y la capacidad legal, técnica y administrativo-financiera de los OFERENTES, recomendará en su caso la solicitud de requerimientos y emitirá el correspondiente dictamen de Preadjudicación, el cual **no tendrá carácter vinculante** para la autoridad competente para adjudicar.

La COMISIÓN TÉCNICA proporcionará a la autoridad competente, los fundamentos para el dictado del acto de Adjudicación y/o el rechazo de las ofertas, según sea el caso.

18.3 PRERROGATIVAS DE LA COMISIÓN TÉCNICA.

La COMISIÓN TÉCNICA tendrá las siguientes prerrogativas:

i. Requerir al OFERENTE en cualquier momento y dentro de un plazo razonable, información adicional y/o complementaria a la ya entregada. Vencido dicho plazo sin que el OFERENTE cumpla el requerimiento, la COMISIÓN TÉCNICA podrá considerar que existe una retractación tácita del OFERENTE y en consecuencia desestimar su OFERTA y disponer la pérdida de la Garantía de OFERTA. Las respuestas serán presentadas con las mismas formalidades exigidas para la presentación de la Oferta y se limitarán a los puntos en cuestión. La COMISIÓN TÉCNICA no admitirá aclaración que no haya solicitado, ni respuestas que alteren las condiciones de la OFERTA y/o el principio de igualdad de los OFERENTES.

ii. La COMISIÓN TÉCNICA se reserva el derecho de efectuar las verificaciones que fueren necesarias a efectos de comprobar la veracidad de la información suministrada en la OFERTA. De establecer la falsedad de dicha información, se desestimar la OFERTA y dispondrá la pérdida automática de la Garantía de OFERTA.

iii. La COMISIÓN TÉCNICA se reserva el derecho de requerir la intervención y asesoramiento de peritos técnicos o especializados pertenecientes a instituciones públicas o privadas, a fin de solicitar los Dictámenes Técnicos que estime pertinentes para la evaluación de las propuestas.

iv. Dejar sin efecto la adjudicación en caso que el Adjudicatario no constituyese adecuadamente la garantía de ejecución o no firmase los contratos derivados, dando ello derecho a la ejecución de la garantía de mantenimiento de oferta. En este supuesto, el LICITANTE podrá adjudicar a la segunda mejor oferta, y así sucesivamente o, a su opción, podrá declarar desierto el concurso, por razones de conveniencia, y proceder en su caso a una nueva convocatoria.

18.4 ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

La evaluación de las OFERTAS se llevará a cabo sobre la base del análisis del cumplimiento de los recaudos exigidos en estas Bases, la ausencia de causales de exclusión, previa verificación del cumplimiento de las capacidades legal, técnica y económica.

Los criterios de evaluación y puntaje máximo que se asignará para la evaluación son los siguientes:

1. Anteproyecto: Conceptualización y Fundamentos de la Propuesta. **De 0 a 25 puntos.**
2. Características de Sustentabilidad en la Propuesta Arquitectónica e Infraestructura. Se valorará la obtención del mejor equilibrio entre la zona de intervención y los servicios a prestar. **De 0 a 25 puntos.**
3. Inversión Comprometida y estructuración financiera: **De 0 a 15 puntos.**
4. Antecedentes en Diseño, Construcción y Operación de Emprendimientos Habitacionales.

De 0 a 15 puntos.

5. Plazo de ejecución de la Inversión –naturalmente en el menor plazo posible– acorde a la inversión y estructura de las propuestas: **De 0 a 10 puntos.**
6. Beneficio económico propuesto para la Oferente, para el Municipio y para los adjudicatarios finales de las unidades. **De 0 a 5 puntos.**
7. Que el Oferente sea una empresa radicada en la Provincia de Mendoza, esto es que tenga la sede de sus negocios o sucursal inscriptas ante la Dirección de Personas Jurídicas de la Provincia de Mendoza. **De 0 a 5 puntos.**

18.4.1 Metodología y Plan de Trabajo.

Se evaluará como un sistema integral la Propuesta Técnica, la metodología prevista para su implementación y el cronograma de inversiones presentados por el OFERENTE.

En tal sentido, se valorarán las características y el alcance de la Propuesta Técnica, ponderando la consistencia entre la misma y la metodología que el OFERENTE haya previsto para su ejecución e implementación; de la misma manera, se verificará la congruencia entre ambas.

Una vez analizadas las OFERTAS, por parte de la COMISIÓN TÉCNICA, y preseleccionadas aquellas OFERTAS que cumplieron con la documentación señalada en estas Bases, los OFERTENTES deberán realizar una EXPOSICIÓN clara y sintética a esta misma COMISIÓN, acerca de la naturaleza y los alcances del Anteproyecto formulado.

Conforme a las valoraciones expuestas, se otorgará el puntaje mayor a aquella o aquellas propuestas cumplan con los criterios de evaluación del punto 18.4, así como también a la mayor inversión en recursos tecnológicos y de capital para el desarrollo del plan propuesto, contemplando un enfoque sistémico más acorde con los propósitos de este concurso, y que – concomitantemente– posea un abordaje metodológico y un plan de trabajo integral plenamente consistente con aquel programa.

18.5 CONTENIDO DE LOS DICTÁMENES DE LA COMISIÓN TÉCNICA.

Serán contenidos mínimos de los Dictámenes de la COMISIÓN TÉCNICA:

18.5.1 Examen de los aspectos formales.

Evaluación del cumplimiento de los requisitos exigidos por estas Bases, aplicándose, de ser posible, el criterio de la subsanación de los aspectos formales no esenciales.

18.5.2 Evaluación de los OFERENTES.

La COMISIÓN analizará la documentación presentada por los oferentes a fin de determinar las

personas jurídicas que estuvieren en condiciones legales, económico-financieras y/o técnicas para la ejecución y/o cumplimiento del proyecto final.

18.5.3 Evaluación de las OFERTAS.

- i)** La COMISIÓN deberá tomar en consideración en forma objetiva todos los requisitos exigidos para la admisibilidad de las OFERTAS. Si existieran OFERTAS inadmisibles, explicará los motivos, fundándolos en el informe correspondiente.
- i)** Respecto de las OFERTAS que resulten admisibles, la Comisión deberá considerar los factores previstos por el Pliego de Bases y Condiciones para la comparación de las OFERTAS, determinando en consecuencia el orden de mérito correspondiente.
- ii)** Los dictámenes serán suscriptos por todos los integrantes de la Comisión, se emitirán por mayoría, debiendo, los miembros de la COMISIÓN, dejar constancia de los motivos de sus disidencias.

El Dictamen de la COMISIÓN TÉCNICA no tendrá carácter vinculante para la autoridad competente para adjudicar.

El acto de ADJUDICACIÓN es de competencia exclusiva del FIDUCIANTE INSTITUCIONAL.

19. NOTIFICACION DE LA ADJUDICACIÓN

El FIDUCIARIO notificará la decisión de adjudicación adoptada por el FIDUCIANTE INSTITUCIONAL al ADJUDICATARIO y al resto de los OFERENTES.

La notificación de la ADJUDICACION no genera responsabilidad contractual ni pre-contractual alguna para el FIDUCIARIO o FIDUCIANTE INSTITUCIONAL.

20. IMPUGNACIÓN.

Los OFERENTES podrán formular impugnación al acto de ADJUDICACIÓN, mediante los recursos previstos en la Ley Provincial N°9003. Durante el plazo para formular impugnaciones las actuaciones se pondrán a disposición de los OFERENTES para su vista.

Garantía de Impugnación: el oferente deberá acompañar junto con la impugnación una garantía por un valor equivalente al 0,001% calculado sobre el monto de la Inversión Comprometida por el adjudicatario, bajo apercibimiento de tener por no presentada dicha impugnación. El rechazo total o parcial de lo recurrido originará la pérdida del importe de esta garantía. En el caso de admitirse la impugnación se le restituirá la garantía en el plazo máximo de treinta (30) días sin actualización ni intereses.

21. GARANTIA DE EJECUCION DEL CONTRATO

El ADJUDICATARIO deberá constituir una Garantía de Ejecución del CONTRATO equivalente al cinco por ciento (5%) del monto total de la inversión comprometida en su OFERTA, mediante póliza de caución emitida por compañía de seguros dentro de los veinte (20) días corridos contados desde la fecha en que reciba la notificación de la Adjudicación.

La Garantía de Ejecución del CONTRATO deberá constituirse mediante seguro de caución hasta la extinción de las obligaciones del ADJUDICATARIO, cuando esté constituido el Consorcio de Propiedad Horizontal y/o se hayan otorgado todas las escrituras a los fideicomisarios o terceros adquirentes.

La Garantía de Ejecución del CONTRATO deberá ser suscripta por la persona o personas con capacidad para obligar al garante. La o las firmas deberán ser certificadas por Escribano Público.

Vencido el plazo previsto sin que el ADJUDICATARIO haya constituido la Garantía de Ejecución del CONTRATO, el FIDUCIANTE podrá dejar sin efecto la ADJUDICACIÓN, en cuyo caso podrá ser ejecutada la Garantía de Mantenimiento de Oferta.

En tal supuesto, el FIDUCIANTE INSTITUCIONAL podrá optar por dejar sin efecto el presente Concurso o ADJUDICAR el CONTRATO a la OFERTA que siga en el orden de mérito correspondiente.

CAPITULO III DEL CONTRATO

22. FIRMA DELCONTRATO.

El OFERENTE que resulte ganador del concurso, y por lo tanto se convierta en ADJUDICATARIO, deberá firmar el o los contratos vinculados al objeto de este Concurso, en la fecha que notifique el FIDUCIARIO, la que no superará los quince (15) días corridos computados desde la notificación de la ADJUDICACIÓN. Será condición previa a la firma del Contrato que el Adjudicatario acompañe la garantía de ejecución del contrato exigida en el apartado anterior, y en caso que el Oferente Adjudicatario sea un Consorcio, una Unión Transitoria, o cualquier otra figura asociativa, el estatuto de la nueva sociedad constituida debidamente inscripto, así como las constancias de contratación de los seguros exigidos en estas Bases y la demás documentación que le sea requerida en la notificación de la Adjudicación.

En caso de no suscribirse el Contrato por causas imputables al Adjudicatario el FIDUCIARIO podrá ejecutar la Garantía de Ejecución presentada; en defecto o ausencia de ésta, el FIDUCIARIO podrá ejecutar la Garantía de Mantenimiento de Oferta, también se podrá dar por caduca la adjudicación dispuesta, procediendo a invitar al Oferente que hubiera resultado segundo en el informe de evaluación a suceder al Adjudicatario caducado en el Contrato

respectivo.

El FIDUCIARIO no reintegrará al OFERENTE la Garantía de Mantenimiento de la Oferta, hasta tanto el Adjudicatario presente la Garantía de Ejecución del CONTRATO bajo los requisitos establecidos en estas Bases y a satisfacción del FIDUCIARIO.

23. CESIÓN.

No se permitirá la cesión total ni parcial del CONTRATO, ni de las participaciones accionarias del Adjudicatario, sin la autorización previa y escrita del FIDUCIANTE INSTITUCIONAL, para lo cual deberá someterse para su conocimiento y consideración toda la información del cesionario que se requiera a los Oferentes y los términos y condiciones de la cesión. El FIDUCIANTE INSTITUCIONAL no estará obligado en ningún caso a otorgar la autorización.

24. PRESENTACIÓN DE PROYECTO EJECUTIVO.

24.1 PRESENTACIÓN DE PROYECTO EJECUTIVO.

En el plazo de setenta y cinco días (75) días corridos computados a partir de la suscripción del Contrato, el Adjudicatario deberá presentar el Proyecto Ejecutivo, en los términos de la cláusula 10 de este Pliego, en el que deberá plasmar el Plan de Trabajo, que se graficará en barras Gantt hasta el tercer nivel de tareas, indicando los hitos y plazos pertinentes.

La propiedad del Anteproyecto, el Proyecto Ejecutivo y todo su contenido será del Fiduciario, sin derecho a reclamo alguno por parte del Adjudicatario.

24.2 POTESTAD INSTRUCTORA. CONTROL Y DEBER DE LA INFORMACIÓN.

Durante la vigencia del Contrato el FIDUCIARIO, la COMISIÓN TÉCNICA o el FIDUCIANTE INSTITUCIONAL, podrán impartir instrucciones al Adjudicatario sobre las modalidades y aspectos operativos, organizacionales y ejecutivos de la obra y/o el servicio comprometido, las que deberán ser cumplidas por el Adjudicatario dentro de los plazos previstos.

El FIDUCIARIO, la COMISIÓN TÉCNICA y/o EL FIDUCIANTE INSTITUCIONAL, a través de sus autoridades o representantes que designen, podrá controlar la consistencia y veracidad de la información que posea el Adjudicatario, requiriendo de su parte los datos que estimara pertinentes para la evaluación de tales aspectos. El suministro de información ante tales requerimientos deberá ser inmediato y completo.

24.3 CONTROL DE AVANCE. INFORMES.

El Adjudicatario deberá presentar Informes de Avance mensuales de todas las actividades llevadas a cabo en cumplimiento del Plan de Trabajo del Proyecto Final ante el FIDUCIARIO.

Los informes deberán expresar el avance en el último período y el total acumulado con relación a los compromisos asumidos en su Oferta, en el Anteproyecto incluido a esta última y en el correspondiente Proyecto que presente el Adjudicatario en el plazo estipulado en el presente.

El FIDUCIANTE INSTITUCIONAL, o quien éste designe tendrá a su cargo la verificación y el control de los Informes de Avance pudiendo realizar por sí y/o contratar una auditoria de avance de obra e inversión, cuyo costo será a cargo del Adjudicatario.

Una vez que el FIDUCIANTE INSTITUCIONAL haya verificado el cumplimiento total y absoluto de las obligaciones de obra asumidas por el Adjudicatario, deberá emitir un Certificado de Finalización del Emprendimiento Comprometido.

24.4 REUNIONES TÉCNICO – ADMINISTRATIVAS.

Los organismos implicados, a través de sus funcionarios competentes, o el Adjudicatario, a través de su Representante Técnico, podrán convocar a reuniones técnico – administrativas en las que se revisarán los planes correspondientes y se tratarán todas aquellas cuestiones que sean relevantes para el normal desarrollo de los trabajos contratados.

24.5 PRONTO AVISO.

El Adjudicatario dará aviso al FIDUCIARIO, tan pronto como le sea posible, sobre la ocurrencia de probables eventos o circunstancias que pudieran afectar adversamente la ejecución de las obligaciones a su cargo, o el desarrollo y normal funcionamiento del emprendimiento.

Conocidas tales circunstancias sobrevinientes, el Adjudicatario elaborará y propondrá en consecuencia las soluciones que estime del caso para evitar o morigerar las consecuencias de dicho evento. El FIDUCIANTE INSTITUCIONAL evaluará las posibles soluciones ofrecidas y decidirá al respecto.

25. PLAZOS. PENALIDADES. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.

El Adjudicatario queda obligado al cumplimiento de los siguientes plazos y observará las obligaciones que lucen a continuación:

- a)** Suscribir el Contrato dentro del plazo de QUINCE (15) días corridos, computados desde la notificación de la Adjudicación, en un todo de conformidad con lo previsto en la cláusula 22.
- b)** Presentar ante el FIDUCIARIO el Proyecto Ejecutivo indicado en la cláusula 24, dentro del plazo allí referido de SETENTA Y CINCO (75) días corridos computados desde la suscripción del CONTRATO.
- c)** Ejecutar el Proyecto Final en el plazo estipulado en su OFERTA.
- d)** Cumplir con las obligaciones dispuestas en estas Bases y las obligaciones generales

inherentes a todas las tareas propuestas para el cumplimiento del servicio objeto del contrato, conforme el Plan de Trabajo.

- e) Proveer, en la medida de lo necesario, recursos tanto humanos como materiales para el eficaz cumplimiento e integral ejecución del Contrato, la Oferta Técnica y el plan de trabajo oportunamente aprobado, conforme a los fines del presente Concurso.
- f) Proporcionar el debido cuidado y protección a los bienes que el FIDUCIANTE INSTITUCIONAL, la COMISIÓN TÉCNICA o el FIDUCIARIO pongan a su disposición, haciéndose responsable de los daños que pudieran serles irrogados.

El FIDUCIANTE INSTITUCIONAL podrá prorrogar los plazos establecidos en la presente cláusula, a pedido del Adjudicatario.

Los plazos establecidos en la presente cláusula podrán prorrogarse, a pedido del Adjudicatario. El mismo deberá ser decidido fundadamente por el FIDUCIANTE INSTITUCIONAL. En caso de incumplimiento de estas obligaciones el FIDUCIARIO podrá ejecutar la Garantía de Ejecución, de haberse presentado la misma, o en ausencia o defecto de esta, ejecutar la Garantía de Mantenimiento de la OFERTA, todo ello sin perjuicio de las sanciones que pudieren corresponder.

26. INDEMNIDAD DEL FIDUCIARIO Y DEL FIDUCIANTE INSTITUCIONAL. RESPONSABILIDAD DEL ADJUDICATARIO. SEGUROS.

26.1 INDEMNIDAD.

El Adjudicatario se obliga a mantener indemne al FIDUCIARIO y/o al FIDUCIANTE INSTITUCIONAL, de y contra todo reclamo, daño, pérdida y/o gastos que pudieran tener lugar con motivo y en ocasión del cumplimiento del contrato y ejecución de las Obras. Esta responsabilidad se regirá por las disposiciones de la legislación argentina, e incluirá todas las obligaciones a cargo del Adjudicatario de acuerdo a estas Bases.

Es obligación del Adjudicatario el cumplimiento y fiel observancia de toda la normativa aplicable en la República Argentina en materia de derecho del trabajo, previsional y de la seguridad social, asistencia médica, seguridad industrial y seguros de personal.

Será responsabilidad del Adjudicatario, sus contratistas y/o sus subcontratistas, durante la vigencia del Contrato/Concesión todo accidente que cause daños materiales, y/o lesiones corporales y/o muerte a sus trabajadores, y que sea consecuencia de la ejecución del Contrato, por acciones u omisiones de sus profesionales y trabajadores.

A los fines de asegurar la indemnidad prevista en esta cláusula, el Adjudicatario deberá contratar en Compañías de primer nivel y por monto suficiente a satisfacción del FIDUCIARIO y/o del FIDUCIANTE INSTITUCIONAL, los seguros que a continuación se detallan, no siendo esta enunciación taxativa:

- A) Seguros contra todo Riesgo de Construcción y Montaje.
- B) Seguro de Responsabilidad Civil Comprensiva durante toda la vigencia del Contrato.
- C) Seguro de Accidentes personales. Para el personal contratado.
- D) Seguro contra incendio sobre el/los bien/es objeto del presente.
- E) Seguro de ART para todo el personal en relación de dependencia del contratista y los subcontratistas

El Adjudicatario, deberá acreditar ante el FIDUCIARIO que los seguros que le son exigidos se encuentran vigentes, para lo cual deberá presentar las pólizas respectivas.

26.2 REQUERIMIENTOS GENERALES PARA LOS SEGUROS.

- a) Todas las pólizas deberán estar endosadas a favor del FIDUCIARIO y deberán incluir una cláusula de renuncia de las Aseguradoras a repetir cualquier acción contra el FIDUCIARIO y FIDUCIANTE INSTITUCIONAL.
- b) Todas las pólizas contratadas por el Adjudicatario, su contratista, sus subcontratistas y/o Asesores de los mismos, deberán contener una cláusula donde el Asegurador se compromete a no modificar las condiciones ni a anular la póliza –ya sea por falta de pago de las primas o por otro motivo- sin dar previo aviso por carta documento u otro medio fehaciente al FIDUCIARIO, con domicilio en calle Montevideo 456, Primero Piso de la Ciudad de Mendoza, por lo menos con treinta (30) días de anticipación contados a la fecha de entrada en vigencia de la modificación o anulación.
- c) Deberá estipularse en las condiciones particulares de las pólizas, la obligación de mantener indemne al FIDUCIARIO y al FIDUCIANTE INSTITUCIONAL en todo momento, aún en el evento en que el Adjudicatario, en su carácter de tomador, no haga pago de la prima, cotización o contribución correspondiente.
- d) Ningún seguro contratado por el FIDUCIARIO, sus contratistas y/o subcontratistas liberará al Adjudicatario de las responsabilidades asumidas bajo el Contrato.
- e) En el caso que las compañías aseguradoras rechacen total o parcialmente el pago de la indemnización de un siniestro, cuya causa del rechazo sea responsabilidad del Adjudicatario, de su contratista y/o de sus subcontratistas, el pago de la pérdida sufrida será responsabilidad del Adjudicatario.
- f) Las pólizas de seguros deberán tener una vigencia durante el plazo del contrato y hasta la extinción de las obligaciones del Adjudicatario, debiendo contener una cláusula de renovación automática en caso de extensión de los plazos del Contrato.

g) Todos los seguros que por exigencia del Contrato deba tomar el Adjudicatario, su Contratista o sus Subcontratistas deberán contratarse de acuerdo con las disposiciones de la legislación argentina.

Ninguna de las disposiciones de esta Cláusula limita las obligaciones o responsabilidades del Adjudicatario, emergentes de los otros términos del Contrato o de otra causa. Todo riesgo no asegurado, así como todo riesgo no cubierto debido a atrasos en la contratación del seguro o insuficiencia de las pólizas, o falta de pago de los aseguradores, será de responsabilidad y cargo del Adjudicatario.

En cualquier momento el FIDUCIARIO podrá solicitar la sustitución de los seguros cuando lo considere necesario y conveniente a sus intereses.

Cualquier omisión de lo aquí prescripto, la no presentación en tiempo y forma de las pólizas, pago de las primas, denuncia de siniestro, etc. facultará al FIDUCIARIO o al FIDUCIANTE INSTITUCIONAL a rescindir el Contrato, ejecutar la Garantía de Ejecución y solicitar la reparación de los daños y perjuicios que pudieran corresponder.

26.3 GARANTÍA DE LOS MATERIALES Y TRABAJOS.

El Adjudicatario garantizará la buena calidad de los materiales y trabajos y responderá de los defectos, degradaciones y averías que pudieran experimentar por efecto de la intemperie o cualquier otra causa; por lo tanto, quedarán exclusivamente a su cargo, el reparo de los defectos, desperfectos, averías, reposiciones o sustituciones de materiales, estructuras, instalaciones, etc., de elementos constructivos o de instalaciones.

Si se advirtieran desperfectos, debido a la mala calidad de los materiales empleados o a la mala ejecución de las obras, se notificará al Adjudicatario, quien deberá repararlos o corregirlos de inmediato, a su exclusiva cuenta.

En caso de que, previo emplazamiento de quince (15) días corridos, el Adjudicatario no hiciere las reparaciones exigidas, la administración podrá hacerlo por cuenta del Adjudicatario y comprometer su importe, afectándose a tal fin cualquier importe a cobrar que tenga el Adjudicatario, la garantía de contrato.

26.4 PERSONAL AFECTADO.

El Adjudicatario solo empleará en su proyecto a personas competentes, con experiencia y habilidad para ejecutar correctamente el trabajo asignado, y en número suficiente para que el proyecto se desarrolle con la actividad requerida para el cumplimiento del Plan de Trabajo.

Toda persona que a juicio del FIDUCIARIO y/o de la COMISIÓN TÉCNICA fuere incompetente o no trabajare en forma satisfactoria, se condujere mal o faltare el respeto, deberá ser inmediatamente retirada del proyecto y no podrá volver a trabajar en la misma.

26.5 REGISTRO Y PAGO DEL PERSONAL.

Para el reclutamiento, registro y condiciones de trabajo del personal, sus remuneraciones directas y cargas sociales y demás aspectos que interesaren o afectaren al personal del Adjudicatario, éste deberá cumplir en todo momento integral y puntualmente todas las disposiciones de la legislación y reglamentación nacional y provincial y resoluciones de autoridad competente, en vigencia. En caso de incumplimiento se aplicará la penalidad prevista en este pliego.

La falta continuada por dos (2) veces seguidas, o por tres (3) en forma discontinua del cumplimiento de lo dispuesto en esta cláusula podrá hacer pasible al Adjudicatario de la rescisión del Contrato por causas imputables sólo a él. Iguales obligaciones y formalidades deberán cumplir los subcontratistas, por quienes el Adjudicatario estará también sujeto a las mismas penalidades que las detalladas.

26.6 CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS.

En todas las operaciones relacionadas con la ejecución del proyecto, el Adjudicatario cumplirá estrictamente las leyes y decretos nacionales y provinciales, reglamentos y ordenanzas municipales, y demás disposiciones públicas vigentes, y será responsable y estará a su cargo el pago de multas y el resarcimiento de daños y perjuicios, intereses y costos a que diere lugar cualquier infracción a las mismas. Asimismo, el Adjudicatario será responsable y estarán a su cargo las tramitaciones, permisos y documentos relacionados con el proyecto.

Las necesarias copias de planos y planillas técnicas para estas tramitaciones serán confeccionadas a su cargo por el Adjudicatario.

26.7 DAÑOS A PERSONAS Y PROPIEDADES.

El Adjudicatario tomará oportunamente todas las precauciones necesarias para evitar daños a personas, propiedades y a la obra misma, y será responsable por los accidentes que ocurran a obreros, empleados y otras personas, como asimismo a las propiedades o bienes propios, de la Administración o de terceros. La reparación de los daños y el resarcimiento de los perjuicios que se produjeren correrán por cuenta exclusiva del Adjudicatario.

La Administración podrá retener en su poder, de las sumas que adeudare al Adjudicatario, o ejecutar la garantía el importe que estimare conveniente hasta que las reclamaciones o acciones, que llegaren a formularse por algunos de aquellos conceptos, fueren definitivamente resueltos y

hubieren sido satisfechas las indemnizaciones a que hubiere lugar en derecho.

27. AUTORIDAD SANCIONATORIA. PROCEDIMIENTO. EJECUTORIEDAD.

Sin perjuicio de otras consecuencias previstas en el presente Pliego, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente pliego de Bases y Condiciones o en la legislación aplicable al objeto del llamado, dará lugar a la aplicación de sanciones, las que podrán ser: APERCIBIMIENTO, MULTA Y RESCISIÓN DEL CONTRATO.

- a) Por la omisión o demora en la Suscripción del CONTRATO se aplicará un apercibimiento y en caso de reiteración podrá aplicarse una multa hasta el 0,5% del monto contratado.
- b) Por la omisión o demora en presentar ante el FIDUCIARIO el Anteproyecto o el Proyecto Final en los plazos indicados, se aplicará un apercibimiento y en caso de reiteración podrá aplicarse una multa hasta el 1% del monto contratado.
- c) Por la omisión o retraso en la ejecución del Proyecto Final en el plazo estipulado en su OFERTA se aplicará un apercibimiento y en caso de reiteración podrá aplicarse una multa hasta el 5% del monto contratado.
- d) Por no cumplir, o cumplir de manera deficiente con las obligaciones dispuestas en este pliego y las obligaciones generales inherentes a todas las tareas propuestas para el cumplimiento del servicio objeto del contrato, conforme el Plan de Trabajo se aplicará un apercibimiento y en caso de reiteración podrá aplicarse una multa hasta el 1% del monto contratado.
- e) Por no proveer o proveer en forma deficiente los recursos tanto humanos como materiales para el eficaz cumplimiento e integral ejecución del Contrato, la Oferta Técnica y el plan de trabajo oportunamente aprobado, conforme a los fines del presente Concurso se aplicará un apercibimiento y en caso de reiteración, una multa hasta el 1% del monto contratado.
- f) Por no proporcionar el debido cuidado y protección a los bienes que el fiduciario o el fiduciante institucional pongan a su disposición, haciéndose responsable de los daños que pudieran serles irrogados se aplicará apercibimiento y en caso de reiteración, una multa hasta el 1% del monto contratado.

En los supuestos enumerados *ut supra*, el FIDUCIARIO y/o el FIDUCIANTE INSTITUCIONAL, y en caso de reiteración de las faltas cometidas, podrán evaluar la gravedad de dichos incumplimientos y disponer la rescisión del Contrato.

Habiendo incurrido el adjudicatario en alguna de las causales de penalidad y sanción previstas en las presentes Bases y Condiciones el FIDUCIARIO y/o el FIDUCIANTE INSTITUCIONAL

deberá intimar al adjudicatario a que dé debido cumplimiento de su obligación, en un plazo de hasta cinco (5) días hábiles, a contarse desde el día siguiente de la fecha de notificación.

Transcurrido el término de la intimación sin que el Adjudicatario cumpla en debida forma su obligación, sin invocar causal de fuerza mayor, se iniciará el trámite para aplicar las sanciones y multas que se disponen en las presentes Bases

La Autoridad de Aplicación en materia sancionatoria será indistintamente el FIDUCIANTE INSTITUCIONAL o la COMISIÓN TÉCNICA.

El Adjudicatario podrá oponer los recursos que provee el derecho administrativo ante las sanciones que se le impongan.

Si las sanciones fueran de una cuantía tal que no pudieran ser cubiertas con las acreencias a percibir por el Adjudicatario, el Fiduciario procederá a ejecutar las mismas por la vía que corresponda.

Toda controversia que se suscitara por la aplicación de sanciones que excediera la vía administrativa, será resuelta conforme a lo establecido por Ley Provincial N° 9003 que rige el procedimiento administrativo en la Provincia de Mendoza.

28. EXTINCIÓN.

La relación contractual quedará extinguida por:

- i. Cumplimiento del Adjudicatario de todas las obligaciones estipuladas en este Pliego, el sometimiento del o los edificios a Propiedad Horizontal y la disponibilidad jurídica de las unidades para ser escrituradas a favor de los fideicomisarios y/o terceros adquirentes.
- ii. Por revocación dispuesta por el FIDUCIANTE INSTITUCIONAL, fundada en razones de interés público.
- iii. Por rescisión del contrato por incumplimiento del Adjudicatario.

28.1. EFECTOS DE LA EXTINCIÓN.

Todos los elementos y bienes utilizados por el Adjudicatario, quedarán en propiedad del FIDUCIARIO (en su calidad de tal) y/o del FIDUCIANTE INSTITUCIONAL, según corresponda.

Para el supuesto en que se hubiera procedido a rescindir la contratación, el FIDUCIARIO podrá consultar al oferente mejor calificado en orden de mérito en la contratación original, si está dispuesto a continuar con la prestación del servicio por él oportunamente. En caso afirmativo, dicha conformidad deberá ser expresada por escrito.

Si este segundo mejor postulado no aceptase continuar el contrato podrá ofrecerse con los distintos oferentes conforme su grado de calificación. Si ninguno aceptare el fiduciante institucional resolverá en definitiva la suerte del contrato, anteproyecto y proyecto.

29. JURISDICCIÓN

Las controversias que se suscitaren entre el FIDUCIARIO y el Adjudicatario, o entre el la COMISIÓN, el FIDUCIANTE INSTITUCIONAL y el Adjudicatario (o cualquier parte que se vincule con motivo de este contrato), respecto de la interpretación, aplicación, ejecución del presente llamado a concurso o del posterior contrato de obra serán sometidas ante los Tribunales Ordinarios Civiles de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia de Mendoza, renunciando las partes expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción.

30. DE LOS ANEXOS.

Las presentes Bases y Condiciones se integran en un todo inseparable con los siguientes siete (07) Anexos:

- **ANEXO I: PRINCIPALES PUNTOS DEL FIDEICOMISO**
- **ANEXO II: ASPECTOS TECNICOS**
- **ANEXO III: CARTA COMPROMISO DE DESARROLLO**
- **ANEXO IV: DECLARACIÓN JURADA**
- **ANEXO V: DECLARACIÓN DE ADHESIÓN Y CONOCIMIENTO DE PLIEGOS**
- **ANEXO VI: PROPUESTA ECONÓMICA**
- **ANEXO VII: COMPROMISO DE PERMANENCIA EN EL PROYECTO**
- **ANEXO VIII: DECLARACIÓN DE INTEGRIDAD**

ANEXO I
PRINCIPALES PUNTOS DEL FIDEICOMISO

1.- CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO: El Oferente consiente que:

A) MENDOZA FIDUCIARIA estructurará un fideicomiso que, en principio, será solo de administración, pudiendo preverse en el mismo la securitización de la cartera, o la constitución de un fideicomiso financiero, con el fin de obtener financiamiento, si ello fuere conveniente a criterio de LA MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE MENDOZA.

B) En tal fideicomiso MENDOZA FIDUCIARIA S.A. revestirá la calidad de FIDUCIARIA; la MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE MENDOZA revestirá la calidad de FIDUCIANTE INSTITUCIONAL, así como BENEFICIARIA INSTITUCIONAL y FIDEICOMISARIA INSTITUCIONAL; y el ADJUDICATARIO la calidad de FIDUCIANTE ADJUDICATARIO

C) El patrimonio fideicomitado podrá consistir en los derechos sobre el anteproyecto arquitectónico urbanístico y habitacional en el marco del Concurso Nacional de Ideas y Masterplan “Vivienda Urbana Sostenible” sobre un terreno urbano de 13.269,82 m² ubicado en Av. España, entre calles Pellegrini y Maza (4ta. Sección Oeste), Ciudad de Mendoza, del cual es titular el FIDUCIANTE INSTITUCIONAL.

Además este Fiduciante Institucional aportará al Fideicomiso un inmueble, constante de 13.269,82 m² según plano de mensura ubicado en Av. España, entre calles Pellegrini y Maza (4ta. Sección Oeste), Ciudad de Mendoza, con Padrón Rentas: 01-63344-5; Padrón Municipal 0405.001.000.000; 0405.001.001.000; 0405.001.002.000; 0405.001.003.000 y Nomenclatura Catastral 01.01.06.0053.00309.0000.6 – 000310.0000.9 – 000311.000.3 – 000312.0000.8 e inscripto en el Registro de la Propiedad al Asiento A 1 de la Matrícula 181.375/01 del Folio Real; haciendo uso de las facultades otorgadas en las Ordenanzas N° 3742/08 y 4003/20; a los efectos de que sobre este inmueble se realicen las obras previstas en la oferta que resulte adjudicataria. Adicionalmente formarán parte del patrimonio fideicomitado todos los derechos y la titularidad sobre el Anteproyecto que resulte adjudicado, y el Proyecto Ejecutivo que posteriormente se defina y apruebe.

Finalmente podrán formar parte de dicho patrimonio otros aportes que hagan al fideicomiso los Fiduciantes o terceros aportantes.

D) El FIDUCIARIO administrará el patrimonio fideicomitado y podrá celebrar el o los contratos con los Fiduciantes, inversores y asimismo con los Beneficiarios, para recibir aportes y garantizar el financiamiento. Oportunamente, transferirá las unidades funcionales que correspondan.

E) La cuenta fiduciaria y/o los fondos que se administren serán implementados a través del agente financiero del MUNICIPIO.

F) En ningún caso el FIDUCIARIO avalará ni asegurará con su patrimonio resultado alguno a los Fiduciantes ni a los Beneficiarios.

G) Las decisiones sobre el patrimonio fideicomitado las adoptará el Fiduciario y si estas pudiesen implicar la afectación del inmueble fideicomitado requerirán el consentimiento del Fiduciante Institucional.

ANEXO II
ASPECTOS TECNICOS.

CONSIDERACIONES GENERALES.

La oferta deberá considerar los siguientes aspectos GENERALES:

- a.- La pretensión de consolidar un área urbana con alta calidad de servicios e infraestructura, integrada con el Parque Central y el Paseo Alameda.
- b.- El objetivo de Intensificar el uso del suelo, generando una activación mediante los distintos usos.
- c.- Fomentar desarrollos urbanos mixtos, donde los servicios, la administración, el trabajo y las viviendas coexistan en un radio mínimo.
- d.- Proponer nuevos modelos de vivienda, reconociendo la transformación de la familia tradicional, asumiendo la multiplicidad de formas de convivencia y las intensas mutaciones en el tiempo de un mismo núcleo familiar.
- e.- Proponer la incorporación de espacios de extensión al aire libre relacionados con los espacios privados.
- f.- Ser ejemplo de arquitectura sustentable, apelando a recursos pasivos y de buen manejo de espacios y materiales en vez de uso de tecnologías de alto costo y difícil mantenimiento.
- g.- Considerar orientaciones, asoleamiento y ventilaciones cruzadas.
- h.- Proponer sistemas de construcción enmarcados en la sustentabilidad económica y ambiental, priorizando la calidad de los espacios por sobre el costo de los materiales.
- i.- Proponer diseños de mínimo mantenimiento.
- j.- Considerar materiales durables.
- k.- Considerar un desarrollo del proyecto por etapas, definiendo y enumerando cada una de ellas.

OBJETIVOS URBANOS.

- a.- Estudiar la relación entre FOS y FOT potenciando el mejor aprovechamiento del asoleamiento de las edificaciones y fomentando propuestas con mayor desarrollo de superficie de suelo libre para generar actividades humanas de vinculación y espacios con escala peatonal, promoviendo el uso mixto público/privado.
- b.- Propiciar la relación entre los espacios públicos y privados fomentando una mejor calidad de experiencia urbana.
- c.- Brindar espacios de escala peatonal.
- d.- Mantener la amplitud espacial característica de la zona.

OBJETIVOS AMBIENTALES.

- a.- Alcanzar la eficiencia energética a partir de la optimización de la relación entre la cantidad de energía consumida en un edificio, considerando los servicios y funciones que en él se desarrollan.
- b.- Incorporar propuestas de infraestructura sustentable, que colaboren con la generación de energía limpia y aprovechamiento de las condiciones ambientales existentes.

- c.- El tratamiento de las aguas servidas y la recuperación de aguas grises.
- d.- Planificar a escala de paisaje teniendo en cuenta las condiciones ambientales regionales.

INDICADORES URBANOS.

Para la realización de las propuestas deberán respetarse los indicadores urbanos que se establecen por Ordenanzas y reglamentación para el sector R5 (Anexo 8):

- TIPOLOGÍA: TORRE DE PERIMETRO LIBRE
- F.O.S MAX: 0.40
- F.O.T MAX: 3.6
- ALTURA MAX. 48m
- RETIRO FRONTAL: 9 m desde cordón de calle
- RETIRO LATERAL: 20%H
- RETIRO POSTERIOR: 30%H
- ESPACIO ENTRE TORRES: 20%H

FOT POR ANEXIÓN DE PARCELAS: En los casos que la parcela donde se propone un proyecto edilicio de uso residencial o residencial combinado con otros usos, sea la resultante de la unificación de parcelas que sumadas alcancen un mínimo de mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²), con una tolerancia de hasta el 5%, se podrá solicitar un incremento del 10% respecto del índice máximo permitido para los terrenos de similar rango en la zona donde se ubique el inmueble.

Las construcciones de uso residencial o residencial combinado con otros usos en las zonas consideradas de desarrollo prioritario, que comprenden los terrenos incluidos en la 3^a y 4^a Secciones del ejido urbano capitalino según Ordenanzas N° 3505/16143/2003, tendrán un incremento del 20% en los valores de FOT correspondientes a la zona a la que pertenecen, cuando se unifiquen parcelas que sumadas superen los un mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²), con una tolerancia de hasta el 5%.

FOT EN CONSTRUCCIONES SUSTENTABLES Y CONSTRUCCIONES EN GENERAL: Todos aquellos proyectos que aspiren acceder al beneficio de ampliación de FOT mediante construcciones sustentables, o requieran la aplicación de las mismas sin ampliación de FOT, siempre y cuando cumplan con los demás requerimientos del Código Urbano y de Edificación y de toda la normativa vigente, deberán incluir estrategias bioclimáticas y de sustentabilidad con el fin de mejorar la calidad ambiental del entorno inmediato, de los espacios habitables y disminuir el consumo de energías.

Para la evaluación de estas estrategias se establecen parámetros y subparámetros, creándose un sistema de puntaje que permita ponderar las prácticas propuestas.

Este sistema presenta un valor máximo para cada parámetro y la distribución de puntos es asignada en función de la importancia de las prácticas establecidas.

Las estrategias a implementar deberán responder a un mínimo de tres (3) parámetros diferentes. Acorde al puntaje alcanzado y a la magnitud de los proyectos, se categorizan ambientalmente

los mismos.

En función de la categoría obtenida se otorgará un porcentaje de incremento de FOT en el caso que lo requiera.

En el caso de optar por FOT en Construcciones Sustentables podrá aplicar al punto U.II.4.1.5, sumando un total entre los dos del 30% para el incremento de FOT.

PROGRAMA.

- Se sugiere un mínimo de 300 y un máximo de 500 unidades habitacionales.
 - 10% - Vivienda 1: Superficie Mínima de 70m² propios. Contar con dos (2) baños completos.
 - 50% - Vivienda 2: Superficie Mínima de 55m² propios. Contar con dos (2) baños completos o 1 (uno) zonificado y toilette.
 - 40% - Vivienda 3: Superficie Mínima de 40m² propios. Contar con un (1) baño completo.
- Un estacionamiento vehicular por unidad habitacional.
- Estacionamiento para visitas y de uso público, se sugiere 10% de las unidades habitacionales.
- Estacionamiento de bicicleta.
- Comercios de cercanía en planta baja.
- Generación de espacios destinados al público general, equipamiento, etc.
- Espacios de uso compartido, oficinas, administrativo, deportivo, etc.
- Utilización del espacio destinado a retiros obligatorios con usos a criterio del proyectista.

ANEXO III

**“CONCURSO PÚBLICO DE PROYECTO INTEGRAL URBANÍSTICO Y DE VIVIENDA -
PARQUE CENTRAL”**

COMPROMISO DE DESARROLLO DEL PROYECTO.

Los Oferentes deberán presentar una Carta Compromiso de Desarrollo del Proyecto en los siguientes términos:

De mi consideración:

.....en mi carácter de Apoderado/Representante Legal de
..... (en adelante, el OFERENTE), declaro, que en caso de resultar
Adjudicatario del “**CONCURSO PÚBLICO DE PROYECTO INTEGRAL URBANÍSTICO Y DE
VIVIENDA - PARQUE CENTRAL**”, me obligo irrevocablemente a:

- a) Presentar ante el FIDUCIARIO el Proyecto Ejecutivo correspondiente a la Conceptualización que integrará la Oferta, en el plazo de setenta y cinco (75) días contados a partir de la suscripción del Contrato.
- b) Iniciar las obras con toda la documentación necesaria debidamente registrada y aprobada por los organismos competentes.
- c) Asumir a su exclusivo cargo todas las gestiones, trámites, tasas, derechos, aranceles, etc. que resulten menester a esos efectos, siendo de su exclusiva responsabilidad cumplir con las tramitaciones necesarias ante las autoridades competentes del Gobierno de la Provincia de Mendoza, del Municipio y de las empresas prestadoras de servicios públicos, sin que la demora en su obtención implique prórroga de plazo alguno.
- d) Presentar ante las autoridades pertinentes el estudio de Impacto Ambiental de acuerdo con la normativa vigente.
- e) Mantener en adecuado estado de conservación y preservando estéticamente los espacios circundantes a las obras en ejecución.

Sello y firma del Representante Legal Sello y firma del Representante Técnico

ANEXO IV

**“CONCURSO PÚBLICO DE PROYECTO INTEGRAL URBANÍSTICO Y DE VIVIENDA -
PARQUE CENTRAL”**

De mi consideración:

Conforme a lo dispuesto por el Pliego de Condiciones de este llamado el
_____, con domicilio especial en:
_____, Oferente de la Obra de referencia, declara:

1)Que para cualquier cuestión administrativa o judicial que se suscite se aceptará la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios Civiles de la 1º Circunscripción de la Provincia de Mendoza, haciendo expresa renuncia al Fuero Federal y a cualquier otro Fuero que con posterioridad al acto de licitación se creare.

2)Que deja expresa constancia de conocer el lugar y las condiciones en que se ejecutará el Proyecto de referencia y en un todo de acuerdo a lo que establece el Pliego de Bases y Condiciones del Concurso.

3)Que ningún miembro del Oferente se encuentra incluido dentro de las causales de incompatibilidad establecidas en los pliegos del presente llamado.

4)Que conoce los Pliegos, Circulares, comunicaciones y demás información que integra los documentos del presente concurso. Que ha estudiado cuidadosamente el Proyecto presentado en este acto, comprendiendo sin dudas ni excepciones su justo significado y el exacto alcance de todos sus términos. Que ha obtenido todos los informes y tomado los recaudos sobre provisión de materiales, mano de obra y demás datos y circunstancias que puedan influir en la determinación del Precio de la Propuesta y su ejecución.

5)Número de inscripción en el Código Único de Identificación Tributario (C.U.I.T.):.....

6)Número de Ingresos Brutos:

Sello y firma del Representante Legal Sello y firma del Representante Técnico

ANEXO V

**“CONCURSO PÚBLICO DE PROYECTO INTEGRAL URBANÍSTICO Y DE VIVIENDA -
PARQUE CENTRAL”**

**DECLARACIÓN JURADA DE ADHESIÓN Y CONOCIMIENTO DE PLIEGOS DEL
CONCURSO**

Mendoza, dede

De mi consideración:

Por la presente declaro bajo juramento conocer y aceptar el contenido de la documentación del pliego licitatorio de referencia, circulares y toda la documentación de este llamado, y haber tomado conocimiento de la información necesaria sobre todos los elementos para formular la Propuesta en base a los documentos que integran el concurso, con pleno conocimiento de los costos que incidirán en los precios cotizados y recogido en el terreno o donde corresponda la información necesaria sobre todos los elementos indispensables para formular la Propuesta. Acepto los términos, condiciones y demás especificaciones contenidas en dichos pliegos, y renuncio expresamente a oponer cualquier defensa originada en el desconocimiento de pliegos legales y técnicos; planimetrías y documentación gráfica y circulares aclaratorias.

.....
Sello y firma del Representante Legal Sello y firma del Representante Técnico

ANEXO VI

**“CONCURSO PÚBLICO DE PROYECTO INTEGRAL URBANÍSTICO Y DE VIVIENDA -
PARQUE CENTRAL”**

Formulario Oficial de Propuesta Económica

Mendoza, de de

De mi consideración:

PROPUESTA TOTAL DE LA OBRA (INVERSIÓN):

\$ -----(PESOS: ----- CON -----/100)

PROPUESTA ECONÓMICA AL MUNICIPIO (POR EL APORTE DEL TERRENO):

\$ -----(PESOS: ----- CON -----/100)

PLAZO DE PAGO: -----

OTRA PROPUESTA ECONOMICA: -----

El que suscribe ofrece ejecutar proyecto presentado en un todo de acuerdo a las Bases y Condiciones, acorde a la siguiente propuesta:

NOMBRE (S) Y APELLIDOS (S) O RAZON SOCIAL DEL PROPONENTE:

DOMICILIO ESPECIAL a los efectos de la licitación y contrato EN LA PROVINCIA DE MENDOZA:

TELEFONO: _____

DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO: _____

FECHA: _____

Sello y firma del Representante Legal Sello y firma del Representante Técnico

ANEXO VII
**“CONCURSO PÚBLICO DE PROYECTO INTEGRAL URBANÍSTICO Y DE VIVIENDA -
PARQUE CENTRAL”**

Compromiso de permanencia en el Proyecto

Mendoza, dede

De mi consideración:

Por presente se asume el compromiso de que todo el personal clave para la ejecución del proyecto ofertado, mantendrá su permanencia en obra durante el tiempo de ejecución de los Trabajos. Esta Oferente se compromete a notificar en forma inmediata al FIDUCIARIO en caso de existir algún caso de ausencia, proponiendo en la misma notificación la correspondiente suplencia, a fin de que el FIDUCIANTE INSTITUCIONAL otorgue su aprobación.

Sello y firma del Representante Legal Sello y firma del Representante Técnico

ANEXO VIII
**“CONCURSO PÚBLICO DE PROYECTO INTEGRAL URBANÍSTICO Y DE VIVIENDA -
PARQUE CENTRAL”**
Declaración de Integridad

De mi mayor consideración:

En carácter de DECLARACIÓN JURADA, manifiesto:

- 1) Que la Sociedad/UT que represento, en el presente Concurso (en adelante Oferente) actuará con integridad y transparencia.
- 2) Que el Oferente y sus representantes y dependientes se abstendrán -por sí mismos o por medio de terceros- de realizar conductas dirigidas a alterar las evaluaciones de las propuestas, el resultado de los procedimientos u otros aspectos que otorguen condiciones ventajosas a un licitador en relación con los demás participantes. Y se abstendrán de pagar u ofrecer directa o indirectamente sobornos, coimas u otras ventajas impropias, a fin de obtener o mantener el contrato o asegurar una ventaja indebida para el Oferente.
- 3) Que asumimos la obligación de no desarrollar ninguna práctica fraudulenta que implique de cualquier modo vulnerar los principios de igualdad y competencia entre los oferentes y la transparencia del proceso licitatorio. Mediante la presente, asumimos la autoría de la totalidad de la oferta presentada y manifestamos no haber realizado contacto previo con nuestros potenciales competidores con el objeto de acordar o coordinar posturas, ya sean especificaciones técnicas o precios
- 4) Que de conformidad con la definición de “Beneficiario Final” establecida por la UNIDAD DE INFORMACIÓN FINANCIERA en el artículo 2, inciso g) de la Resolución N 202/2015, todos los datos relativos a la identificación de los Socios consignados en el presente son representativos de la totalidad del capital social, y así como también de los socios con derecho a voto.
Socios: (nombre, apellido, documento y domicilio)
- 5) Que toda la información relativa a los miembros del Directorio y de la Comisión de Fiscalización corresponden al personal dedicado a la conducción y fiscalización de los actos sociales y comerciales de la Sociedad.
- 6) Que los recursos que componen el patrimonio del Oferente no provienen de lavado de activos, financiación del terrorismo, narcotráfico, captación ilegal de dineros, delitos cometidos contra la administración pública y en general de cualquier actividad ilícita; de igual manera manifiesta que los ingresos que se obtuvieran en desarrollo de este



contrato, no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas. Para efectos de lo anterior, el contratista autoriza expresamente a la Autoridad de Aplicación, para que consulte los listados de terroristas publicados por la UIF, sistemas de información y bases de datos a los que haya lugar y, de encontrar algún reporte, promoverá las acciones contractuales y/o legales que correspondan.

- 7) Que el Oferente se obliga a realizar todas las actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, etc., y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente, de las anteriormente enunciadas.

Sello y firma del Representante Legal

Sello y firma del Representante Técnico