**PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES QUE RIGE EL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN PÚBLICA PARA LA CONCESIÓN DE USO Y EXPLOTACIÓN DE CARÁCTER ONEROSO DEL INMUEBLE CON DESTINO DE HOTEL DE LA FEDERACIÓN ARGENTINA DE TRABAJADORES DE EDIFICIOS DE RENTA Y HORIZONTAL UBICADO EN LA CIUDAD DE IGUAZU, PROVINCIA DE MISIONES.**

**CAPITULO I**

**DISPOSICIONES PRELIMINARES**

**Artículo 1.- ALCANCE DEL PRESENTE PLIEGO.-** El presente Pliego establece las cláusulas por las que se rige el procedimiento de Licitación Pública para la Concesión de Uso y Explotación del INMUEBLE DE LA FEDERACIÓN ARGENTINA DE TRANAJADORES DE EDIFICIOS DE RENTA Y HORIZONTAL, CON DESTINO DE HOTEL UBICADO EN LA CIUDAD DE IGUAZU, PROVINCIA DE MISIONES, cuya identificación, descripción, planos, condiciones registrales y demás características, se encuentran suficientemente descriptas en el Pliego de Especificaciones Técnicas que como Anexo I forma parte del presente.

**Artículo 2.- OBJETO.-** El presente llamado a Licitación Pública tiene por objeto otorgar la concesión de uso y explotación del Inmueble de la Federación Argentina de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal, ubicado en la Ciudad de Iguazú, provincia de Misiones, para prestar el servicio de Hotelería y todos los servicios adicionales descriptos en el PET.

**Artículo 3.- ADQUISICION DE LOS PLIEGOS.-** Será condición esencial para presentar ofertas en el presente procedimiento retirar los pliegos, hasta cinco (5) días antes de la fecha prevista para la apertura de ofertas. Los oferentes deberán acompañar junto con su oferta, el comprobante que acredite su retiro. Sin perjuicio de ello, los pliegos podrán ser consultados en la página web de la FATERYH.

Los pliegos deberán ser retirados en la sede de la FATERYH en Sarmiento 2040 Piso 7º y serán entregados de manera gratuita.

**Artículo 4.- CONSULTAS Y ACLARACIONES.-** Las Circulares emitidas formarán parte de los Pliegos y serán notificadas a los adquirentes en forma fehaciente en el domicilio constituido y en la dirección de electrónico constituido en el momento de adquisición de los mismos.

Los adquirentes deberán retirar copia de la totalidad de las circulares que hubieran sido emitidas, sin que los oferentes que no las hayan recibido o retirado puedan excusarse de su aplicación y vigencia. Los oferentes no podrán alegar ninguna causa basada en el desconocimiento del contenido de dichas circulares.

Las Circulares podrán modificar, ampliar, agregar, las previsiones establecidas en los Pliegos. Aquellas que fueran originadas ante la inquietud de alguno de los adquirentes se denominara Circulares con Consulta y las que fueran aprobadas por iniciativa de la FATERYH se denominarán Circulares sin Consulta.

**Artículo 5.- ANUNCIOS Y PUBLICACIONES.-** El llamado a Licitación Pública para la concesión del Inmueble de dominio de la FATERYH, se anunciará en la página Web de la misma y se publicará en un (1) diario nacional de amplia difusión, por el término de dos (2) días y con no menos de quince (15) días de anticipación a la fecha fijada para la realización del acto de apertura de ofertas.

**Artículo 6.- CONSTITUCIÓN DE DOMICILIO Y NOTIFICACIONES.-** El oferente deberá constituir domicilio a los fines de la presente contratación y denunciar dirección de correo electrónico.

Las notificaciones serán consideradas válidas por cualquiera que permita acreditar fehacientemente su recepción, durante todo el trámite de la licitación y en su caso, el plazo de Concesión. Los plazos de las notificaciones comenzarán a regir desde el día siguiente de su recepción.

La modificación del domicilio o de la dirección de correo electrónico del oferente, surtirá efectos desde su presentación ante la FATERYH.

**CAPITULO II**

**DE LAS CONDICIONES DE LA LICITACIÓN**

**Artículo 7.- PLAZO DE CONCESIÓN.-**El plazo de la concesión será de cinco (5) años, prorrogables de manera automática por igual período, los cuales se computarán a partir del Acta de Entrega del Inmueble.

**Artículo 8.- DESTINO DEL INMUEBLE DADO EN CONCESION.-**Los destinos del Inmueble de dominio de la FATERYH deberán ser los enumerados taxativamente en los Pliegos y el contrato respectivo. No se podrá otorgar al bien concesionado un destino distinto al expresamente fijado, estando prohibido al adjudicatario realizar actividades ajenas a las establecidas en los Pliegos.

Ante el incumplimiento de las obligaciones a cargo del concesionario, se aplicará el régimen de penalidades previsto en el este pliego.

Si el Concesionario deseara realizar alguna actividad no prevista deberá comunicarlo a la FATERYH, acompañado de toda la documentación explicativa y respaldatoria que dé sustento y viabilidad tanto económica como funcional al desarrollo de la misma. La FATERYH no estará obligada a aprobarla, pero deberá expedirse sobre su aprobación o rechazo dentro del plazo de 30 días desde la presentación del pedido, la falta de respuesta hará presumir su autorización. La falta de respuesta dentro del plazo fijado, se interpretará como la aprobación por parte de la FATERYH.

**Artículo 9.- PRESTACION DE SERVICIOS.-**Todos los servicios que se brinden a los usuarios objeto de la presente contratación, deberán realizarse conforme las normas legales y reglamentarias vigentes y atendiendo a las practicas comunes y habituales de la actividad, durante el período del contrato.

El Concesionario debe efectuar por su cuenta todas aquellas acciones que hagan al giro normal y habitual del desarrollo de la actividad a que hace referencia el objeto de la presente contratación. Si por algún motivo resultara necesario realizar reformas estructurales o extraordinarias, las mismas deberán ser afrontadas por la FATERYH.

Vencido el término de la concesión de uso y la explotación o rescindido el contrato por alguna de las razones previstas, el concesionario deberá hacer inmediata entrega del bien inmueble afectado al cumplimiento del contrato, dentro de los 10 (diez) días corridos, bajo apercibimiento en caso de incumplimiento de proceder a su desocupación, a su costa.

**Artículo 10.- CONOCIMIENTO DEL INMUEBLE.-** La presentación de la oferta crea la presunción de que sus firmantes conocen el lugar de emplazamiento del Inmueble, que han tomado conocimiento del terreno y el estado en que se encuentra, estudiado los documentos de la Licitación, efectuado su propio proyecto, cómputos y cálculos de costos de la actividad principal, las adicionales y de las mejoras, materiales, y elementos en general y se han basado en ellos para formular su oferta.

Los datos suministrados por el Concedente, sólo tienen carácter ilustrativo y en ningún caso darán derecho al Concesionario a reclamo alguno si fueran incompletos o erróneos.

El concesionario no podrá eludir su responsabilidad, si previo a la presentación de su Oferta ha sido negligente al no solicitar oportunamente las instrucciones o aclaraciones necesarias, en caso de duda o incorrecta interpretación de la documentación licitatoria.

**Artículo 11.- CESIÓN DE LA CONCESIÓN.-** El Concesionario no podrá ceder total o parcialmente por ningún medio los derechos y obligaciones derivados de la concesión sin previa y expresa autorización de la FATERYH, sin perjuicio de lo descripto en el Anexo A con respecto a la posibilidad de subcontratar o subarrendar alguno de los servicios adicionales.

Presentada la solicitud de cesión por parte del concesionario y acompañada la documentación que permita acreditar la persona física o jurídica propuesta, las características y condiciones de la cesión, la aceptación de la cesión y cualquier otra información pertinente, la FATERYH deberá expedirse dentro de los treinta (30) días. En este caso, el silencio de la FATERYH no podrá ser interpretado como aceptación de la propuesta.

La transgresión a lo establecido en el presente artículo será sancionada con la rescisión de la concesión y la pérdida total de los depósitos en garantía constituidos, no reconociéndose indemnización alguna por ningún concepto, sin perjuicio de las acciones judiciales a favor de la FATERYH por los daños que el incumplimiento del concesionario le causare.

**Artículo 12.- REGIMEN Y MODALIDAD DE LA CONCESIÓN.** El presente llamado a Licitación Pública se efectúa bajo la modalidad de concesión de uso y explotación de carácter oneroso del Inmueble identificado en el Anexo A.

**Artículo 13.- VISITA.-** Los oferentes deberán visitar en forma obligatoria las instalaciones del Inmueble por el cual presentarán su oferta, a fin de tomar conocimiento de todas las características del mismo. Las visitas deberán efectuarse hasta los diez (10) días anteriores a la fecha fijada para el acto de apertura.

Los oferentes deberán acompañar junto con su oferta el Certificado de expedido por la FATERYH.

La visita deberá ser coordinada con la FATERYH, contactándose al Tel. 5354-6600 Interno 2205.

**Artículo 14.- CONDICIONES DEL INMUEBLE SUJETO A CONCESIÓN.-** El Inmueble se entregará en las condiciones en que se encuentre, siendo que el mismo se encontrará amueblado y en perfectas condiciones para iniciar la prestación el servicio y el oferente declara conocer dichas condiciones, aceptando las mismas sin reserva alguna.

El concesionario se obliga a mantener el Inmueble en perfectas condiciones de conservación, higiene y seguridad, conforme a las normas vigentes en la materia, siendo responsable de cualquier deterioro o siniestro que se produzca en el mismo, que hagan al uso normal y habitual del inmueble dado en cesión.

**Artículo 15.-OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.-** El concesionario deberá, en la ejecución del contrato, tener en cuenta y dar estricto cumplimiento a las prescripciones que se describen a continuación:

1) Todos los bienes a utilizar para la prestación del servicio estarán a cargo y cuidado del concesionario. La FATERYH no se hará responsable por ninguna circunstancia del cuidado o depósito del mobiliario o cualquier otro bien que el concesionario provea para el funcionamiento de la actividad concesionada.

2) La limpieza y seguridad del lugar estarán a cargo del concesionario, quien deberá mantener en perfectas condiciones de higiene y seguridad las instalaciones, baños, mobiliario, desagües, vehículos, con los que transporte mercadería, etc.

3) Los sanitarios públicos y los vestuarios y sanitarios de los empleados, deberán encontrarse en buenas condiciones de mantenimiento, sin desperfectos ni roturas, resultando absoluta responsabilidad del concesionario la reparación o reposición de los mismos, a su exclusivo costo, de todo elemento que se encuentre dañado o faltante, no resultando excusa para ello la incorrecta utilización del lugar, ni el daño causado por parte de los usuarios.

4) Estarán exclusivamente a cargo de la FATERYH el pago de todas las contribuciones, tasas o impuestos directos o indirectos, sean estos nacionales, provinciales y/o municipales, al igual que los aportes laborales y previsionales, vigentes a la fecha del acto licitatorio o que se incorporen en el futuro y que graven tanto la instrumentación del contrato como cualquier otra actividad o hecho imponible derivado del mismo y/o de su ejecución. Esto incluye tanto los que gravan directamente los ingresos como las utilidades y activos.

5) El horario de funcionamiento y de atención al público de los distintos servicios incluidos en el presente, será el que fijen las normas vigentes y las prácticas habituales de cada uno de ellos, en concordancia con lo establecido en este pliego en su anexo y en la oferta presentada por el concesionario. El pago de los servicios se encontrará a exclusivo cargo del concesionario.

6) En caso de corresponder, el concesionario deberá mantener el césped prolijo y cortado en todos los sectores verdes y áreas exteriores linderas. Las plantas, árboles y/o canteros, se deberán conservar bien podados y mantenidos adecuadamente. En ningún caso podrán existir canteros o espacios con tierra sin plantas y/o césped.

7) Estará a cargo del concesionario, la iluminación de la totalidad de los espacios, cubiertos, descubiertos, áreas de acceso y fachadas exteriores. Los niveles de iluminación de los distintos espacios deberán cumplir los índices lumínicos determinados en las reglamentaciones vigentes.

8) El concesionario deberá mantener en perfectas condiciones de uso durante toda la duración de la concesión, en forma integral y continua, las superficies comprendidas en el Inmueble concesionado.

9) En relación a la explotación de los servicios detallados en el Anexo A, el Concesionario deberá ajustarse a la normativa vigente que regule la actividad y a las prácticas comunes y habituales de la misma, y de corresponder la normativa vigente en materia de Protección de Defensa del Consumidor.

Los trámites y los gastos que demanden la conexión de los artefactos de medición, instalación, provisión y uso de energía eléctrica, gas, teléfonos, servicio de agua, cloacas, instalación contra incendios, servicios de internet o televisión por cable o digital y de todo otro servicio, correrán por cuenta exclusiva de la FATERYH, en cumplimiento con la normativa vigente aplicable en cada una de las actividades, debiendo contar con la aprobación de los organismos y entes que regulan cada una de ellas.

**Artículo 16.- CANON.-**La oferta económica se compondrá del ofrecimiento de un Canon que el oferente se compromete a pagar a la FATERYH de manera mensual durante todo el período que dure la prestación del servicio licitado. En ningún caso el Canon podrá ser inferior al Canon Base establecido en el Pliego de Especificaciones Técnicas.

El canon será depositado en la cuenta corriente del Banco Nación o la que en el futuro la sustituya, y que será debidamente comunicada al concesionario.

El canon comienza a devengarse a partir de la entrega por el concedente al concesionario del Inmueble sujeto a concesión. El canon deberá abonarse por mes adelantado, del uno (1) al diez (10) de cada mes o en su caso, el siguiente día hábil, en moneda de curso legal, mediante depósito en efectivo no siendo susceptible de compensación alguna.

**Artículo 17.- RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE E INSTALACIONES.-** Extinguida la concesión por vencimiento del plazo contractual o declarada la caducidad, el concesionario deberá hacer inmediata entrega del Inmueble dentro de los diez (10) días corridos, bajo apercibimiento en caso de incumplimiento, de proceder a su desocupación judicial.

**Artículo 18.- CONTROL.-** El cumplimiento de las obligaciones del concesionario será fiscalizado en forma permanente por el concedente a través de la persona designada a tal efecto, quien tendrá a su cargo la supervisión y relevamiento del cumplimiento de las pautas en el contrato respectivo.

**Articulo 19.- REGIMEN DEL PERSONAL.-** En caso de corresponder por existir una explotación anterior del mismo rubro en el inmueble, será obligación de quien resulte adjudicatario incorporar todo el personal que prestaba servicios en relación de dependencia en el inmueble ofertado, hasta seis (6) meses previos al llamado de la correspondiente licitación pública, conforme la nómina declarada por el anterior concesionario, respetando las mismas condiciones de salario y categoría laboral que dichos empleados gozaban con anterioridad, a excepción de la antigüedad a los efectos indemnizatorios, de la que deberá hacerse cargo el anterior concesionario y por al menos un periodo de tres (3) meses más.

Esta misma obligación será incluida en el nuevo contrato que reemplace al presente y le será aplicable al nuevo concesionario una vez finalizada la concesión actual. A tal efecto, el Concesionario deberá acreditar por medio fehaciente que ha dado cumplimiento a las obligaciones laborales y de seguridad social.

La nómina de personal mencionada precedentemente será informada mediante Circular.

El Concesionario deberá mantener al día el pago del personal que emplee y deberá dar estricto cumplimiento a las disposiciones sobre legislación del trabajo existente.

El Concesionario será el único responsable por el pago de los salarios y cargas sociales del personal que hubiera trabajado a su servicio, respondiendo además, por los daños y perjuicios en los casos de posibles reclamaciones judiciales o extrajudiciales que produjere tal incumplimiento, no teniendo la FATERYH responsabilidad alguna por los hechos, actos u omisiones del concesionario.

El Concesionario será responsable de cualquier accidente que ocurra al personal que de él dependa o contratado por él, como así también del incumplimiento de las obligaciones que establece la Ley N° 24.557 (Riesgos de Trabajo) y su modificatoria, y toda otra normativa que regule o pudiera regular la materia, quedando la FATERYH liberado de toda responsabilidad referida a las situaciones descriptas anteriormente.

El Concesionario asume cualquier obligación que surja de las modificaciones en las relaciones laborales con sus dependientes durante el término del contrato, desligando a la FATERYH de toda responsabilidad y/o intervención en todas las cuestiones que, al respecto, pudiera ocurrir.

En igual sentido al expresado en los párrafos precedentes, la FATERYH quedará liberado de cualquier responsabilidad que pudiera surgir entre el concesionario y el personal de las empresas subcontratistas por él elegidas para desarrollar alguno de los servicios adicionales previstos en los pliegos.

**CAPITULO III**

**DE LAS CONDICIONES Y CAPACIDAD PARA SER OFERENTES.-**

**Artículo20.- DE LA INFORMACION.-** Toda información requerida a los oferentes será presentada con carácter de declaración jurada. La FATERYH podrá disponer la realización de inspecciones o auditorías con el objetivo de verificar su veracidad. Toda falsedad comprobada, descalificará al causante, sin perjuicio de las sanciones que correspondan a la falta cometida.

**Articulo 21.- DE LOS OFERENTES.-** Podrán participar en las licitaciones y subastas públicas las personas jurídicas que cumplan con los requisitos establecidos en el presente Pliego.

**CAPITULO IV**

**DE LA PRESENTACION DE LAS OFERTAS.-**

**Artículo 22.- MODALIDAD DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA.-** La presente licitación será de etapa única, motivo por el cual la evaluación de las ofertas en sus aspectos económicos, de calidad y técnicos se efectuará en un mismo acto, correspondiendo por lo tanto la presentación de las ofertas en un sobre único.

**Artículo 23.- MANTENIMIENTO DE LA OFERTA.-** Los oferentes deberán mantener los términos de su oferta por el plazo de noventa (90) días, contados desde la fecha del acto de apertura. El plazo de mantenimiento de oferta se renovará de manera automática por igual plazo, salvo manifestación expresa en contrario con una anticipación superior a los 15 (quince) días del vencimiento del plazo establecido.

**Artículo 24.- PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS.-**Las ofertas serán presentadas por duplicado, deberán estar firmadas por representante legal. La firma deberá encontrarse aclarada indicando el carácter del firmante, debiéndose presentar la documentación que acredite el carácter invocado.

Las autenticaciones, certificaciones y legalizaciones requeridas para la presentación de documentos, podrán constar en sólo uno de los ejemplares; los restantes podrán acompañarse en fotocopias firmadas por el postulante.

Las ofertas deberán encontrarse firmadas en todas sus hojas, incluyendo toda aquella documentación adicional, folletos o todo tipo de publicidad que el oferente adjunte y foliadas en forma correlativa. Las raspaduras, interlíneas, sobreimpresos o testados deberán ser salvados por el oferente.

Las cotizaciones se formularán en moneda de curso legal.

La presentación de cada oferta se hará en un único sobre o paquete cerrado en idioma nacional, debidamente identificados, el que llevará, como única leyenda, la siguiente: “Licitación Pública para la Concesión de Uso y Explotación de Carácter Oneroso del INMUEBLE CON DESTINO DE HOTEL DE LA FEDERACIÓN ARGENTINA DE TRABAJADORES DE EDIFICIOS DE RENTA Y HORIZONTAL (actualmente en construcción) UBICADO EN LA CIUDAD DE IGUAZU, PROVINCIA DE MISIONES”, sin ninguna otra inscripción exterior que identifique al oferente.

Las ofertas deberán presentarse hasta la fecha y hora previstas en el respectivo llamado a Licitación Pública y deberán ser depositadas en la sede de la FATERYH, el que otorgará constancia de la recepción de las mismas, indicando la fecha y la hora de su presentación.

Los sobres presentados pasada la hora indicada para su recepción, cualquiera sea la causa de la demora, no serán recibidos.

Cuando hubiese discordancia en la consignación de un monto indicado en números y en letras, siempre se dará prioridad al monto escrito en letras. El oferente será el único responsable de los errores que cometiera en la formulación de su Oferta.

**Artículo 25.- DOCUMENTOS QUE DEBEN INTEGRAR LA OFERTA**. La documentación de la oferta estará foliada y firmada en todas su hojas, contenida en un único sobre y será presentada de la siguiente manera:

1) Solicitud de admisión, bastando que contenga la correcta individualización del oferente, su domicilio legal, la declaración de un correo electrónico, la manifestación de la voluntad de participar en la licitación suscripta por el órgano competente para obligarla en tal sentido y la firma, aclaración y cargo del firmante, no requiriéndose certificación de firma por escribano público.

2) Constancia de retiro de los Pliegos.

3) Constancia de Visita del inmueble objeto de la concesión.

4) Copia del contrato o estatuto social inscripto en el Registro Público de Comercio.

Con la presentación de la oferta deberá acreditarse en debida forma la personería y ejercicio de la representación legal acompañando la documentación correspondiente.

5) Declaración Jurada de aceptación de la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires renunciando a cualquier otra jurisdicción o competencia.

6) Constancias de Inscripción en la AFIP.

7) El oferente deberá presentar la propuesta de gestión y administración, que deberá contener los requisitos establecidos en el los pliegos.

**Artículo 26.-IMPEDIMENTOS PARA SER OFERENTES.-** Serán impedimentos para ser oferentes en la presente Licitación Pública:

1) Las sociedades que presenten más de una oferta.

2) Las sociedades oferentes que posean acciones de otras sociedades oferentes.

**Artículo 27.- VICIOS EXCLUYENTES.-**Será excluida toda oferta que adolezca de uno o más de los siguientes vicios:

1) Que se presente después de la hora límite fijada para la apertura de las ofertas y/o en un lugar distinto del que se señala en el llamado respectivo.

2) Que no se haya integrado la garantía de mantenimiento de oferta en cualquiera de las formas establecidas en este Pliego.

3) Que se presente la oferta sin firma o aclaración de firma, no se fije domicilio o no fuese posible identificar sin duda alguna al oferente.

4) Que se presente firmada por personas sin facultades suficientes para obligar al oferente.

5) Que no se indique claramente el Canon ofrecido.

6) Que contenga correcciones, raspaduras, enmiendas o agregados que no estén debidamente salvados y firmados por la misma persona que firmó la oferta.

**Artículo 28.- CONOCIMIENTO Y ACEPTACION DE LAS CONDICIONES.-** La presentación de la oferta, importa por parte del oferente, el pleno conocimiento de toda la normativa que rige el procedimiento de selección, la evaluación de todas las circunstancias, la previsión de sus consecuencias y la aceptación en su totalidad de las bases y condiciones estipuladas, como así también de las circulares con y sin consulta que se hubieren emitido, sin que pueda alegar en adelante su desconocimiento, por lo que no es necesaria la presentación de los pliegos de bases y condiciones junto con la oferta.

**CAPITULO V**

**DE LA ETAPA DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS**

**Artículo 29.- APERTURA DE LAS OFERTAS.-**Las ofertas serán abiertas en un acto público, en el lugar y hora designados a tal fin en la invitación a presentar ofertas, con intervención de los representantes que la FATERYH designe y en presencia de los interesados que así lo deseen.

Si el día señalado para la apertura, fuera declarado inhábil o por cuestiones de fuerza mayor reconocidas por la FATERYH, fuera imposible presentar las ofertas y realizar la apertura en el día y hora señalados, el acto se cumplirá el primer día hábil siguiente, en el mismo lugar y hora previstos originalmente.

Se verificará que estén reunidas las ofertas recibidas a tiempo. Se anunciará la cantidad de ofertas recibidas, se verificará el correcto estado de los sobres y se procederá a su apertura, según el orden cronológico de su recepción.

**Artículo 30.- ACTA DE APERTURA DE OFERTAS.-** De todo lo ocurrido en el acto de apertura se labrará un acta que será suscripta por el escribano interviniente, por los representantes de la FATERYH designados a tal efecto, y por los oferentes presentes en el acto.

En la misma se dejará constancia de:

a) Fecha, hora de comienzo del acto, número de Acta de identificación de la Licitación;

b) Número de orden asignado a cada oferta;

c) Nombre de los oferentes y número de C.U.I.T.;

d) Monto del canon ofertado.

e) Observaciones de los concurrentes o constancia de ausencia de las mismas;

**Artículo 31.-VISTA DE LAS OFERTAS**.- Durante los tres (3) días posteriores al acto de apertura, las ofertas serán exhibidas en sede de la FATERYH, a fin de que todos los oferentes puedan examinarlas y aportar las observaciones que estimen pertinentes, las que deberán efectuarse dentro de los tres (3) días posteriores al vencimiento del plazo mencionado.

**Artículo 32.- COMISIÓN DE EVALUACIÓN DE OFERTAS.-** La documentación contenida en las ofertas presentadas será analizada por la Comisión de Evaluación que estará integrada por tres (3) representantes de la FATERYH, designada al efecto y cuyos miembros tendrán la necesaria idoneidad para la apreciación de las ofertas de acuerdo a la naturaleza del proyecto a realizar y la concesión ofrecida.

**Artículo 33.- ANÁLISIS DE LAS OFERTAS.-** La documentación contenida en la oferta, será analizada evaluando las propuestas presentadas por los oferentes y los demás aspectos formales contenidos en la misma.

La Comisión de Evaluación de Ofertas deberá expedirse en el plazo de quince (15) días a partir del vencimiento del plazo estipulado para tomar vista de las actuaciones. Durante dicho plazo, la Comisión de Evaluación de Ofertas podrá solicitar documentación ampliatoria a los oferentes, la que deberá ser presentada dentro del plazo que ella establezca.

El análisis de dicha Comisión será realizado siguiendo una metodología de evaluación que incluirá la ponderación de los factores que demuestren el ajuste a las bases del llamado a licitación pública, el más conveniente plan de explotación y gestión y el canon ofrecido.

**Artículo 34.- AMPLIACIÓN DE LA INFORMACIÓN.-** La Comisión Evaluadora podrá requerir ampliación de la información suministrada o cualquier otra información que estime necesaria para el mejor estudio de los antecedentes y que no implique una modificación de la oferta, dentro del plazo que a tal efecto se señale. En atención a ello, la Comisión Evaluadora de Ofertas podrá solicitar documentación faltante siempre que su presentación no afecte el principio de igualdad de trato a los oferentes, salvo en aquellos casos en que la omisión de la documentación de que se trate fuera prevista en los Pliegos que rigen la licitación como causal de descarte inmediato.

La FATERYH se reserva el derecho de efectuar las verificaciones que fuesen necesarias a efectos de comprobar la veracidad de la información suministrada en la propuesta. De establecerse la falsedad de dicha información, se desestimará la propuesta y dispondrá la pérdida automática de la Garantía de Mantenimiento de la Oferta.

**Artículo 35.- RECHAZO DE LAS OFERTAS.-** La FATERYH se reserva el derecho de rechazar una, varias o la totalidad de las ofertas presentadas, sin que dicha decisión pueda generar reclamo alguno por parte de los oferentes.

Será causal de rechazo de la oferta:

1) La inclusión por parte del oferente de condicionamientos a su oferta que pudieran afectar los aspectos técnicos y/o económicos de la misma.

2) La presencia de enmiendas, entrelíneas, raspaduras, errores o agregados que no hubiesen sido

3) Omitir la presentación de documentación considerada sustancial en los presentes pliegos y su presentación defectuosa correctamente salvados al pie de la página correspondiente, con las firmas del Representante Legal o Apoderado. o insuficiente siempre que no hubiera podido ser subsanada.

4) La presentación de la oferta de manera tal que impida la correcta comparación con el resto de las ofertas presentadas

5) Cualquier otra que a juicio de la FATERYH resulte motivo suficiente para el descarte de la oferta siempre que se encuentre debidamente fundada.

**CAPITULO VI**

**METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS**

**Artículo 36.-EVALUACION DE LAS OFERTAS.-** A efectos de la evaluación de las ofertas se tendrán en consideración los factores que se describen a continuación:

**1) Calidad del proyecto**

Gestión administrativa

Propuesta funcional

Gestión del personal

Desarrollo ambiental

Sustentabilidad

Relación con el entorno

Actividades adicionales

**2) Programa de beneficios para los afiliados de la FATERYH**

Los oferentes deberán tener especialmente en consideración que el inmueble cedido pertenece a la FATERYH y por lo tanto a sus afiliados y que es objetivo fundamental de estas autoridades permitir y propiciar el uso y goce de las instalaciones del inmueble por parte de los afiliados en las mejores condiciones posibles.

Por ello, los oferentes deberán presentar una propuesta diferencial que otorgue beneficios especiales a los afiliados del sindicato titular del inmueble.

**3) Canon**

El Oferente deberá efectuar su propuesta económica, cotizando un canon tomando en cuenta el canon base consignado en el PET y en las condiciones establecidas en los pliegos.

El monto del canon será tenido en cuenta siempre y cuando sea mayor o igual al canon base consignado en el respectivo llamado a licitación, tomándose como parámetro su razonabilidad.

Los factores descriptos anteriormente resultan meramente enunciativos, los oferentes podrán agregar nuevos, nombrarlos o agruparlos de manera distinta, siempre que se permita la comparación de las ofertas y la evaluación de los aspectos de calidad de la propuesta y aparezca claramente determinado el canon ofrecido.

**CAPITULO VII**

**DE LA ADJUDICACIÓN Y LA SUSCRIPCION DEL CONTRATO.-**

**Artículo 37.- NOTIFICACION E IMPUGNACION DE LA PREADJUDICACION.-**Los oferentes tendrán un plazo de tres (3) días hábiles a contar desde su notificación fehaciente, para tomar vista de todas las actuaciones y presentar impugnaciones. Se establece como condición de admisibilidad de las impugnaciones efectuadas por los oferentes, la constitución previa de un depósito en dinero en la cuenta del Banco de la Nación Argentina, Sucursal: Balvanera, Cuenta corriente Nro. 400.105/58 ; CBU: 0110004420000400105581 ; CUIT: 30-53331924-2, de un cinco por ciento (5%) del monto total del contrato de acuerdo al canon ofrecido por el oferente, el cual será reintegrado al recurrente sólo en el caso de que la impugnación prospere íntegramente, quedando a favor de la FATERYH en caso de ser rechazada total o parcialmente.

Una vez notificado el Dictamen de Preadjudicación, y transcurrido el plazo para las impugnaciones, se dictará el acto de adjudicación.

**Artículo 38.- ADJUDICACIÓN.-** Vencido el plazo establecido para presentar impugnaciones al Dictamen de Evaluación de Ofertas, la FATERYH emitirá el acto de adjudicación, seleccionando al oferente que haya presentado la oferta más conveniente para cumplir el objeto de la presenta contratación.

Si se hubieran formulado impugnaciones contra la preadjudicación serán resueltas en el mismo acto que disponga la adjudicación.

El acto de adjudicación y, en su caso, la resolución de las impugnaciones a la preadjudicaciónserán notificados a todos los oferentes por medio fehaciente, y publicados en el sitio web de la FATERYH.

Las ofertas que hubieran sido presentadas ofertando un canon menor al canon base establecido en el llamado, serán declaradas inconvenientes. Si el valor del canon ofrecido fuera lo suficientemente elevado como para hacer creer que la ecuación económica resultara imposible de sostener, la FATERYH podrá declararla igualmente inconveniente.

Si todas las ofertas presentadas fueran declaradas inadmisibles por no cumplir con aquellos requisitos considerados sustanciales o porque las propuestas presentadas no fueran consideradas aptas para satisfacer los fines perseguidos en la contratación, la licitación será declarada fracasada.

En el caso en que no se hubiera presentado ninguna oferta, la licitación será declarada desierta.

La adjudicación recaerá sobre la oferta que a criterio de la FATERYH resulte más conveniente para desarrollar el objeto de la presente licitación. Para determinar la oferta más conveniente se tendrán en cuenta los factores de atribución descriptos anteriormente, teniendo en cuenta principalmente los que hacen a la propuesta técnica, la viabilidad económica y financiera y el canon ofertado.

Aun cuando se halla presentado una única oferta válida, la FATERYH podrá adjudicar la contratación de entenderlo conveniente.

**Artículo 39.- REVOCACION DEL PROCEDIMIENTO.-** La FATERYH podrá dejar sin efecto el procedimiento, en cualquier momento anterior al perfeccionamiento del contrato, sin que ello genere derecho alguno en cabeza de los participantes ni responsabilidad alguna para la FATERYH.

**Artículo 40.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.-**El perfeccionamiento de la contratación ocurrirá con la firma del contrato, la que se llevará a cabo dentro de los diez (10) días de la notificación fehaciente del acto de adjudicación.

Si el adjudicatario no se presentara dentro del plazo previsto, la FATERYH podrá ejecutar la garantía respectiva, sin perjuicio de la responsabilidad por daños y perjuicios que podría caberle al adjudicatario.

**Artículo 41.- ENTREGA DEL INMUEBLE.-** La tenencia del Inmueble objeto de la presente, será entregada y el concesionario deberá recibirla dentro de los cinco (5) días hábiles de firmado el Contrato. La misma se efectivizará mediante Acta de Entrega del Inmueble, previo inventario por ante Escribano Público designado por la FATERYH, a efectos de dejar constancia del estado del Inmueble y sus instalaciones.

Vencido dicho plazo sin que el concesionario haya cumplido este requisito se podrá declarar la caducidad de la concesión con pérdida de las garantías constituidas hasta ese momento.

**CAPÍTULO VIII**

**OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO**

**Artículo42.- PRESTACION DEL SERVICIO.-** El concesionario se compromete a prestar los servicios objeto de la presente licitación conforme lo establecido en la legislación vigente relativa a cada actividad y siguiendo las prácticas comunes y habituales de las mismas.

La FATERYH será responsable de obtener todos los permisos y habilitaciones necesarios, tanto las establecidas a nivel local como nacional, respetando los aspectos legales, comerciales, ambientales, de seguridad e higiene y todo otro aspecto relevante, debiendo inscribirse en los registros que resultaran necesarios, siendo el único responsable del incumplimiento de cualquier obligación.

**Artículo 43.-INSPECCIONES Y RELEVAMIENTOS.-** El concesionario será responsable del estado de conservación del Inmueble adjudicado y estará obligado a facilitar el acceso de los inspectores autorizados de la FATERYH a todas las instalaciones, acceder a la verificación de libros de contabilidad y demás documentación relacionada con la concesión.

**Artículo 44.- LIBRO DE QUEJAS.-** El concesionario deberá contar con un libro de quejas a disposición de los clientes que hagan uso de las instalaciones, llevado conforme las prácticas habituales de la actividad, el que deberá ser exhibido al representante de la FATERYH cada vez que este lo demande.

**Artículo 45.- MODIFICACIÓN DE OBRAS PREXISTENTES.-** El concesionario no podrá realizar ningún tipo de modificación en el Inmueble concesionado, más allá de las mencionadas en la oferta, sin la autorización de la FATERYH.

Si dichas modificaciones fueran autorizadas y efectivamente realizadas, se analizará en cada caso, la forma y proporción en que cada parte asumirá el costo de las mismas.

La ejecución de modificaciones y mejoras sin la autorización requerida obligará exclusivamente al concesionario, quien deberá hacerse cargo de todos los gastos para adecuarlas o destruirlas de inmediato y volver los bienes a su estado anterior, al solo requerimiento de la FATERYH, sin perjuicio de los daños y perjuicios provocados que se pudiera reclamar.

Vencido el plazo que a este efecto se otorgue sin que el concesionario haya restituido el bien a su estado anterior o adecuado los mismos, se procederá a declarar la caducidad de la concesión, sin perjuicio de la aplicación del régimen de sanciones establecido y los daños y perjuicios provocados, y proceder a la desocupación del Inmueble.

**Artículo 46.- LIMPIEZA.-** La limpieza del Inmueble estará a cargo del Concesionario por sí o por terceros, quien deberá mantener en perfectas condiciones de higiene todo el sector interno y externo del Inmueble, como así también toda la zona adyacente. Deberá disponer de recipientes para la recolección de residuos, de acuerdo con las normas vigentes. Se prohíbe en forma terminante el depósito de mobiliario fuera del espacio físico al que correspondan. El Concesionario tendrá también responsabilidad por la permanente desobstrucción de los ramales de desagüe sanitario, a fin de asegurar su correcto funcionamiento. La batería de baños deberá someterse a limpiezas periódicas e integrales, a fin de mantener permanentemente el aseo y estado de las unidades. Estas limpiezas integrales de baterías de baños deberán comprender una higienización profunda y una total desinfección de las instalaciones.

El Concesionario, a su exclusivo cargo, deberá proveer a su personal todos los insumos y herramientas de limpieza necesarios a los efectos del mantenimiento y la limpieza del Inmueble y los espacios adyacentes, los cuales deberán hallarse permanentemente disponibles a esos efectos.

**CAPITULO IX**

**DE LOS SEGUROS**

**Artículo 47.- SEGUROS.-** El concesionario deberá contratar por su cuenta y cargo los seguros que correspondan según las practicas normales y habituales de la actividad desarrollada.

Todos los seguros serán contratados por el término de un (1) año con renovación automática y cláusula de ajuste de conformidad con los índices que determine la Superintendencia de Seguros de la Nación u organismo que en el futuro lo reemplace, en una empresa aseguradora autorizada por la misma, de los cuales la FATERYH será co-asegurado, y los plazos de vigencia de los mismos serán hasta el momento del efectivo reintegro de los bienes a la FATERYH.

La documentación relacionada con los seguros establecidos deberá ser presentada a la FATERYH en el acto de la firma del contrato o en los plazos estipulados en el contrato de concesión.

Caso contrario, se podrá dejar sin efecto la concesión otorgada. En caso de producirse los siniestros, se transferirán a la orden de la FATERYH, sin limitación alguna, todos los derechos de indemnización emergentes del seguro, lo que así deberá hacerse constar expresamente en la póliza respectiva.

La documentación relacionada con la renovación o reajuste de los seguros, como así los pagos en cuotas de las primas respectivas, deberán ser acreditadas ante la FATERYH, bajo apercibimiento de declarar la caducidad de la concesión, con pérdida de las garantías constituidas.

En caso de que el monto contratado no alcance a cubrir los daños que pudieran originarse en ocasión de producirse los siniestros cubiertos, correrán por cuenta del concesionario las diferencias del monto resultante.

**CAPITULO X**

**DE LA EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN**

**Artículo 48.- CAUSALES DE EXTINCION DE LA CONCESIONPOR INCUMPLIMIENTO DEL CONCESIONARIO.-** Son causales para la rescisión de la concesión las que se detallan a continuación:

1) Dar a la concesión un destino diferente al establecido en los pliegos.

2) Realizar actividades ajenas a las previstas en el presente Pliego, sin autorización previa expresa de la FATERYH.

3) Cuando en un lapso de doce (12) meses corridos, el concesionario haya incurrido en dos (2) casos de faltas graves.

4) La falta de constitución o renovación de seguros establecidos en el presente Pliego.

5) La falta de concurrencia al acto de entrega de la tenencia del Inmueble objeto de la presente Licitación Pública, salvo causas justificadas.

6) La falta de pago del canon.

7) Cesión total o parcial de la concesión sin previa autorización de la FATERYH.

**Artículo 49.- RESTITUCIÓN ANTICIPADA.-** El Concesionario podrá, transcurridos los dos (2) primeros años de vigencia de la concesión, contados a partir del Acta de Entrega del Inmueble, solicitar la rescisión anticipada del contrato de concesión, notificando en forma fehaciente con una antelación de sesenta (60) días a la fecha estimada de la entrega del Inmueble, debiendo el Concesionario encontrarse al día con todas las obligaciones emergentes del contrato de concesión (tales como: el pago de canon locativo mensual, tributos, servicios, etc.).

**CAPÍTULO XI**

**DISPOSICIONES GENERALES**.-

**Artículo 50.-ALCANCES DE LA LICITACION.-** La presentación de la oferta implica por parte del oferente el pleno conocimiento del estado y condiciones en que se encuentra el Inmueble donde deberá realizar las mejoras y puesta en valor descriptas en el Pliego de Especificaciones Técnicas, que es parte integrante del presente Pliego, y que ha recogido en el ámbito de los mismos, a través de los correspondientes asesoramientos técnicos y profesionales, toda la información complementaria que puede obtenerse de la observación del lugar y sus adyacencias sobre el estado de las instalaciones, provisión de agua, energía, características de las mejoras a realizar y medios a emplear, tiempo de duración e inversiones a realizar, y cuantos otros antecedentes puedan permitir una exacta apreciación de las dificultades que puedan presentarse en caso de que resulte adjudicatario de la concesión y por lo tanto obligado a realizar las mejoras.

Todo lo expresado y enunciado precedentemente es causal suficiente para que con posterioridad a la Licitación y/o durante el plazo de ejecución de las mejoras y/o durante el plazo de explotación no se admita reclamo alguno fundado en deficiencias de información.

**Artículo 51.- JURISDICCIÓN.-** Los Juzgados de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, serán competentes para dirimir todas las cuestiones a que dé lugar la aplicación e interpretación de la presente Licitación Pública y las controversias que pudieran suscitarse durante la ejecución del contrato.

**Artículo 52.- DECISIÓN DE DEJAR SIN EFECTO LA LICITACIÓN.-** La FATERYH se reserva el derecho de dejar sin efecto la presente Licitación, en todo o en parte, sin que ello genere a favor de los proponentes, derecho a reclamo o indemnización alguna, hasta el momento de perfeccionamiento de la adjudicación.

**Artículo 53.- VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN.-** De comprobarse la falta de veracidad de la información requerida, ya sea con carácter de declaración jurada y/o documentación aportada, acarreará para el oferente y/o adjudicatario una penalidad equivalente al importe constituido en concepto de garantía de mantenimiento de la oferta o garantía de cumplimiento del contrato, según corresponda y sin perjuicio de proceder al descarte de la oferta o caducidad del contrato.

**Artículo 54.- LEY DE IMPACTO AMBIENTAL**.- Es de aplicación obligatoria al Concesionario, el cumplimiento de lo dispuesto por las leyes ambientales tanto locales como nacionales. Al respecto, será obligación del Concesionario evaluar técnicamente y a su costo el impacto ambiental que pudiera/n producir las actividades del proyecto y/o el Plan de Adecuación, Mejoras y Equipamiento a desarrollar, previstos a los efectos del cumplimiento de la presente licitación, mediante los estudios y ensayos correspondientes.