

PLIEGO ÚNICO DE BASES Y CONDICIONES

LICITACIÓN PÚBLICA

CONCESIÓN DE USO, EXPLOTACIÓN, REACTIVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DE LA TERMINAL I DEL PUERTO DE VILLA CONSTITUCIÓN

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 – Objeto.

1.1. El presente Pliego tiene por objeto regular el procedimiento de selección destinado a la Licitación Pública Nacional de etapa única para la concesión de uso, explotación, reactivación y puesta en valor de un predio de 33015.91m² en la Terminal I del Puerto de Villa Constitución, en adelante la “Concesión”.

1.2. La Concesión comprenderá, en los términos que se establezcan en el contrato respectivo, el derecho de uso y explotación de la Terminal I del Puerto de Villa Constitución, en adelante la “Terminal”, junto con la obligación del futuro concesionario de ejecutar las inversiones comprometidas, mantener y conservar la infraestructura, incorporar equipamiento y organizar la operatoria necesaria para el desarrollo de actividades vinculadas al rubro arenero, incluyendo, entre otras, el acopio, procesamiento, clasificación, carga, descarga y despacho de arena y áridos, así como actividades logísticas y complementarias compatibles con la funcionalidad y destino operativo definido por el Ente. Asimismo, el concesionario, previo al inicio de las operaciones la unidad, y durante todo el período de la concesión, estará obligado a ejecutar el dragado, con una profundidad compatible con la de la vía navegable troncal, y el mantenimiento del espejo de agua concedido, así como el de pie de muelle, quedando a su cargo tramitar todas las autorizaciones que correspondan a tal efecto.

1.3. El objeto perseguido por el presente procedimiento no se agota en la mera ocupación del

predio, sino que responde a la finalidad pública de administrar, promover y utilizar eficientemente el puerto bajo jurisdicción del Ente, favoreciendo la reactivación de la Terminal mediante actividades propias de la operatoria arenera, la captación de inversión privada, la recuperación funcional del activo portuario y el aprovechamiento responsable del patrimonio afectado al servicio portuario.

1.4. Las ofertas deberán formularse considerando que la finalidad central del procedimiento es seleccionar una propuesta seria y técnicamente idónea, que asegure la puesta en funcionamiento de la Terminal para actividades areneras y conexas, garantizando su explotación regular, la conservación y mejora de la infraestructura existente, la ejecución de las inversiones comprometidas y el desarrollo de una operatoria segura, ambientalmente adecuada y compatible con el perfil operativo definido por el Ente.

Artículo 2 – Organismo contratante y domicilio.

2.1. El organismo contratante es el Ente Administrador del Puerto de Villa Constitución, en adelante el “Ente”.

2.2. El Ente fija su domicilio a todos los efectos del presente procedimiento en Puerto de Cabotaje s/n, Villa Constitución, Provincia de Santa Fe, sin perjuicio del que se indique en la publicación del llamado para la presentación de ofertas, consultas y demás actos del procedimiento.

2.3. Toda comunicación o entrega de información vinculada con el presente procedimiento que sea realizada por un interesado, oferente, adjudicatario o concesionario deberá materializarse por escrito y en forma fehaciente ante el Ente en el domicilio indicado, sin perjuicio de las comunicaciones informales que puedan cursarse por medios electrónicos.

Artículo 3 – Procedimiento de selección y naturaleza del vínculo.

3.1. El presente procedimiento se estructura como una Licitación Pública Nacional de etapa única, instrumentada bajo principios de publicidad, concurrencia, transparencia, razonabilidad, buena fe, igualdad de trato, eficacia, sustentabilidad y selección de la oferta más conveniente

para el interés del Ente y del Puerto.

3.2. La adjudicación, el contrato de concesión y su ejecución se regirán por el presente Pliego y sus anexos, las circulares aclaratorias o complementarias que emita el Ente, la oferta finalmente adjudicada en cuanto sea aceptada, el contrato de concesión que se suscriba, las normas del derecho privado aplicables y las normas técnicas, ambientales, operativas, laborales, de seguridad, aduaneras, portuarias, municipales, provinciales y nacionales que correspondan a la actividad a desarrollar.

3.3. La relación jurídica entre el Ente y el concesionario será de naturaleza contractual, sin perjuicio de las potestades de dirección, control, fiscalización, tutela del interés público y protección del dominio público portuario que correspondan al Ente en virtud de su naturaleza institucional y del objeto de la concesión.

3.4. Toda interpretación del Pliego y del futuro contrato deberá realizarse de manera compatible con la finalidad económica y funcional del vínculo, la preservación del patrimonio portuario, la continuidad y seriedad de la explotación, la protección del ambiente, la buena fe en la formación y ejecución del contrato y la satisfacción del interés portuario comprometido.

Artículo 4 – Principios rectores e interpretación.

4.1. El procedimiento se regirá, en especial, por los principios de publicidad y transparencia; igualdad de trato y libre concurrencia; razonabilidad y proporcionalidad técnica y económica; buena fe; competencia leal y no discriminación; sustentabilidad ambiental y responsabilidad social; tutela del interés portuario; y equilibrio económico-financiero del contrato.

4.2. El Ente convoca el presente procedimiento con la finalidad de revertir la inactividad de la Terminal, evitar su mayor deterioro, prevenir riesgos patrimoniales y operativos derivados del abandono o la ociosidad prolongada y propiciar su incorporación efectiva al circuito productivo y logístico regional y nacional.

4.3. La Concesión se concibe como un instrumento de gestión destinado a asegurar el uso útil y económicamente sustentable del predio; captar inversión privada para infraestructura, equipamiento y operación; recuperar y preservar un espacio portuario estratégico; promover actividades compatibles con el perfil del Puerto; aumentar el movimiento productivo, logístico

y comercial; y reducir los riesgos materiales, jurídicos y operativos derivados de la falta de uso.

4.4. A los fines del presente procedimiento, el Ente define que la Terminal I presenta vocación operativa para el desarrollo de actividades areneras y de manejo de áridos, por lo que serán consideradas especialmente compatibles aquellas actividades vinculadas a dicha operatoria, conforme las características físicas, logísticas y ambientales del predio, así como aquellas que se relacionen con servicios complementarios de apoyo operativo y logístico, aptas para la incorporación de mano de obra altamente especializada de origen local actualmente ociosa

Artículo 5 – Facultades del Ente durante el procedimiento.

5.1. El Ente tendrá a su cargo la organización, conducción y sustanciación del procedimiento licitatorio.

5.2. En ejercicio de tales facultades, el Ente podrá: efectuar la convocatoria y fijar el cronograma; emitir circulares aclaratorias, interpretativas o complementarias; requerir información, aclaraciones o documentación adicional; intimar a subsanar defectos formales no esenciales; solicitar ampliaciones o precisiones técnicas o económicas que no importen alteración sustancial de la oferta; requerir informes técnicos, contables, legales o de conveniencia económica; comparar integralmente las propuestas recibidas; adjudicar al oferente cuya oferta resulte más conveniente; rechazar todas las ofertas; declarar desierto o fracasado el procedimiento; y dejar sin efecto la convocatoria en cualquier momento anterior al perfeccionamiento del contrato.

5.3. El ejercicio de estas facultades no generará en favor de los interesados u oferentes ningún derecho a reclamo, compensación o indemnización alguna, salvo la devolución de las garantías que correspondiere en los términos del Pliego.

5.4. Sin perjuicio de las competencias propias del órgano que corresponda, podrá delegarse en la Presidencia del Ente la suscripción de actos de trámite, pedidos de informes, aclaraciones, subsanaciones, circulares no sustanciales, notificaciones, intimaciones y demás actos instrumentales necesarios para la sustanciación del procedimiento y para la administración ordinaria del tracto contractual una vez perfeccionado el contrato.

Artículo 6 – Descripción del predio y conocimiento de sus condiciones.

6.1. La Terminal objeto de la presente concesión comprende el área, inmueble, instalaciones, mejoras y espacios individualizados en la documentación técnica y en los anexos que integran el presente Pliego.

6.2. La sola presentación de oferta implicará, sin admitirse prueba en contrario, el pleno conocimiento por parte del oferente de la ubicación, características y estado general del predio; la infraestructura existente; las condiciones de acceso, operación y logística; las restricciones físicas, técnicas o regulatorias que pudieren incidir en la explotación; y las condiciones necesarias para desarrollar la actividad propuesta.

6.3. El oferente deberá efectuar por su cuenta todos los relevamientos, verificaciones, estudios, cálculos y evaluaciones que estime necesarios para la formulación responsable de su propuesta.

6.4. No se admitirán, una vez presentada la oferta o perfeccionado el contrato, reclamos fundados en ignorancia, error, insuficiencia de información o desconocimiento de las condiciones del predio o del negocio, salvo que se trate de circunstancias deliberadamente ocultas por el Ente.

Artículo 7 – Vista, descarga, consultas, visita técnica y circulares.

7.1. El presente Pliego se encontrará a disposición de los interesados para su consulta y descarga en el portal web oficial del Ente y/o en el lugar que se indique en la convocatoria, sin costo alguno.

7.2. Los interesados podrán formular consultas hasta siete (7) días corridos previos a la fecha fijada para la apertura de las ofertas, al domicilio o correo electrónico que se indique en la publicación del llamado.

7.3. El Ente podrá elaborar, emitir y comunicar circulares aclaratorias o modificatorias al Pliego, por iniciativa propia o como respuesta a consultas de los interesados. Las circulares serán emitidas con una antelación mínima de dos (2) días corridos respecto de la fecha fijada para la presentación de ofertas, y serán consideradas parte integrante del Pliego.

7.4. El Ente podrá establecer una visita técnica obligatoria al predio, en cuyo caso los interesados deberán acompañar con su oferta el certificado correspondiente y la declaración jurada de conocimiento del predio que se incluya en los anexos.

Artículo 8 – Tratamiento fiscal.

8.1. El Ente es Responsable Inscripto frente al IVA y no alcanzado en el Impuesto a las Ganancias.

8.2. En el supuesto de que el oferente se hallare comprendido en algún régimen especial, fuere exento o no alcanzado por tributos, deberá acreditar dicha circunstancia al momento de la oferta, acompañando copia de la normativa y/o constancias pertinentes.

SECCIÓN II. PROCEDIMIENTO LICITATORIO

Artículo 9 – Presentación de ofertas y acto de apertura.

9.1. Las ofertas deberán presentarse en sobre cerrado, identificando el procedimiento de selección, en el lugar, día y hora que indique la convocatoria, sin identificación externa del oferente cuando así se disponga en el llamado.

9.2. El Ente podrá prorrogar el plazo para la presentación de las ofertas, lo que será comunicado mediante circular o publicación complementaria. Si el día fijado fuese inhábil o no laborable, el límite de presentación se prorrogará automáticamente hasta el primer día hábil siguiente, a la misma hora y en el mismo lugar.

9.3. A la hora fijada como límite para la presentación se iniciará el acto de apertura, del que se labrará acta dejando constancia del nombre de cada oferente, número de orden asignado, documentación acompañada y observaciones que formularen los presentes.

Artículo 10 – Contenido general de la oferta.

10.1. La oferta deberá formularse de manera integral y autosuficiente. Toda la

documentación relativa a la oferta deberá presentarse en idioma español, o acompañarse con traducción realizada por traductor público matriculado.

10.2. Las ofertas deberán ser serias, concretas, precisas y consistentes. No se admitirán ofertas ambiguas, condicionadas, contradictorias, con reservas sustanciales o que impidan su adecuada comparación con las demás.

10.3. Los oferentes presentarán su propuesta en un Sobre Único que contendrá, como mínimo, tres carpetas o apartados: antecedentes, oferta técnica y oferta económica. Todas las hojas deberán estar firmadas por representante con facultades suficientes y numeradas correlativamente, incluyendo índice detallado de contenido.

Artículo 11 – Oferentes habilitados y presentaciones conjuntas.

11.1. Podrán participar personas humanas o jurídicas, nacionales o extranjeras con actuación válida en el país, individualmente o mediante presentaciones conjuntas, siempre que acrediten idoneidad técnica, capacidad económica y aptitud jurídica suficiente para asumir las obligaciones emergentes de la Concesión.

11.2. También podrán participar agrupamientos, uniones transitorias, consorcios o cualquier otra modalidad asociativa jurídicamente admisible, siempre que se identifique claramente a sus integrantes, porcentajes de participación, estructura de responsabilidades y representación común.

11.3. En caso de presentación conjunta, todos los integrantes deberán asumir responsabilidad solidaria frente al Ente por las obligaciones derivadas de la oferta y, en su caso, del contrato.

11.4. El objeto social de las personas jurídicas oferentes, así como el de las sociedades o integrantes de agrupamientos, deberá resultar adecuado y compatible con la ejecución de la concesión objeto del presente procedimiento. En las presentaciones conjuntas no será exigible que cada integrante posea individualmente un objeto que comprenda la totalidad de las prestaciones, siempre que el agrupamiento acredite, en su conjunto, capacidad técnica, operativa y jurídica suficiente para asumir y ejecutar integralmente las obligaciones derivadas de la concesión.

Artículo 12 – Inhabilidades e impedimentos.

12.1. No podrán concurrir como oferentes al presente procedimiento las personas humanas o jurídicas que se encuentren inhabilitadas por condena judicial; declaradas en quiebra o en concurso preventivo sin autorización suficiente; condenadas por delitos dolosos vinculados con corrupción, fraude, lavado de activos u otros que afecten la integridad del procedimiento; que mantengan deudas tributarias o previsionales firmes no regularizadas; que hubieren sido rescindidas o sancionadas gravemente en contratos análogos; o que se encuentren alcanzadas por incompatibilidades derivadas de vínculos con autoridades o empleados del Ente con intervención en el procedimiento.

12.2. Los impedimentos e inhabilidades se extienden a controlantes, controladas, beneficiarios finales, directores, gerentes, administradores y demás personas que posean participación idónea para formar la voluntad social o ejercer influencia dominante.

12.3. Será causal de rechazo de la oferta, revocación de la adjudicación o rescisión contractual la tergiversación de información o documentos, el falseamiento de datos, el ocultamiento de hechos o circunstancias relevantes, la celebración de acuerdos entre oferentes o el ofrecimiento de dádivas o ventajas indebidas a funcionarios o empleados públicos.

Artículo 13 – Contenido de los antecedentes.

13.1. La Carpeta de Antecedentes deberá contener, como mínimo: nota de presentación; constancia de aceptación del pliego y sus circulares; acreditación de personería; constancias societarias y registrales; declaraciones juradas de inexistencia de inhabilidades, de integridad y transparencia, de conocimiento del predio y, en su caso, de visita técnica; documentación tributaria, previsional y laboral; antecedentes empresariales, técnicos y económicos; y garantía de mantenimiento de oferta.

13.2. Deberá incluirse, además, la identificación de beneficiarios finales, la declaración sobre personas políticamente expuestas cuando corresponda, el origen lícito de los fondos comprometidos para las inversiones, la inexistencia de litigios con el Ente o, de existir, su individualización completa, y toda otra documentación que el Pliego o sus anexos exijan de manera expresa.

13.3. El Ente podrá requerir declaraciones juradas y documentación complementaria a fin de verificar la inexistencia de impedimentos, incompatibilidades o riesgos relevantes para la contratación.

Artículo 14 – Antecedentes económico-financieros y técnico-operativos.

14.1. Los oferentes deberán acreditar capacidad económico-financiera suficiente mediante balances generales y estados de resultados de los últimos dos (2) ejercicios, certificados por contador público y legalizados por el consejo profesional correspondiente, o la documentación equivalente que proceda cuando la fecha de inicio de actividades justifique la imposibilidad de presentar ejercicios completos.

14.2. Asimismo, deberán acompañar información sobre patrimonio neto, facturación, índices de liquidez, endeudamiento y margen operativo, así como las fuentes de financiación previstas para el proyecto y, de corresponder, compromisos de financiamiento.

14.3. Los oferentes deberán acreditar experiencia comprobable en actividades vinculadas a la explotación, procesamiento, acopio, transporte o comercialización de arena y/o áridos, o en la operación de instalaciones portuarias, logísticas o industriales destinadas a tales fines, acompañando documentación verificable.

14.4. Se valorarán especialmente los antecedentes específicos en operación arenera, los volúmenes movilizados, el equipamiento utilizado, la infraestructura operada, la existencia de contratos comerciales vigentes o vínculos de provisión con empresas de reconocida trayectoria y la coherencia global entre la experiencia acreditada y el proyecto ofertado. Así mismo, para el caso de aquellos oferentes que hubieran sido, previamente a esta licitación, contratantes con el Ente Administrador Puerto Villa Constitución, el Ente podrá evaluar dichos antecedentes con las actuaciones que obran en su poder, teniendo en cuenta el cumplimiento de todas las obligaciones emergentes de los permisos oportunamente otorgados.

Artículo 15 – Carpeta de la Oferta Técnica

15.1. La oferta técnica deberá contener el desarrollo del plan empresario del oferente, incluyendo, como mínimo: visión estratégica del negocio; plan operativo; lay-out preliminar de

la Terminal; memoria descriptiva del proyecto; plan de desarrollo; descripción de la tecnología a utilizar; cronograma de puesta en marcha; y toda otra especificación técnica relevante para garantizar una operación eficiente, segura y sustentable.

15.2. La memoria descriptiva deberá detallar los usos propuestos para el predio, tratamientos de cada sector, obras nuevas, materiales a incorporar, infraestructura mínima necesaria para la explotación comercial y los objetivos de cada obra o equipamiento proyectado, acompañando planos, esquemas y especificaciones complementarias.

15.3. La oferta técnica deberá incluir un apartado específico relativo a la gestión ambiental de la operatoria arenera, detallando las medidas previstas para el control de material particulado, dispersión de áridos, manejo de sedimentos, limpieza de áreas operativas, sistemas de decantación, humectación, contención y procedimientos de carga y descarga ambientalmente adecuados.

Artículo 16 – Carpeta de la Oferta Económica.

16.1. La oferta económica deberá contener, como mínimo, el plan de inversiones, las proyecciones financieras, el flujo de fondos previsto para todo el período de concesión y la propuesta de canon.

16.2. El plan de inversiones deberá expresarse en montos y porcentajes, parciales y acumulados, con hitos mensurables de cumplimiento, discriminando obras básicas, obras complementarias e incorporaciones de equipamiento.

16.3. La propuesta de canon deberá expresar el canon fijo mensual, en pesos, conforme la definición, base de cálculo, periodicidad y documentación respaldatoria previstas en el Pliego y en el formulario oficial de propuesta económica.

Artículo 17 – Garantía de mantenimiento de oferta.

17.1. Los oferentes deberán presentar junto con su oferta una garantía de mantenimiento equivalente al uno coma cinco por ciento (1,5 %) del monto total de la oferta o del parámetro que el llamado determine, la cual podrá constituirse mediante transferencia bancaria, depósito,

aval bancario, fianza o seguro de caución emitido por entidad habilitada.

17.2. Los oferentes deberán mantener sus ofertas por el término de sesenta (60) días corridos contados desde el acto de apertura, prorrogables automáticamente por idéntico plazo si no mediara notificación expresa en contrario con la antelación prevista en el Pliego.

17.3. La garantía podrá ser ejecutada cuando el oferente retire o incumpla su oferta durante su vigencia, o cuando, habiendo resultado adjudicatario, no suscriba el contrato o no constituya la garantía de cumplimiento correspondiente.

SECCIÓN III. EVALUACIÓN Y ADJUDICACIÓN

Artículo 18 – Comisión evaluadora y metodología.

18.1. El Ente conformará una Comisión Evaluadora integrada, como mínimo, por un miembro técnico, uno administrativo-contable-financiero y uno legal, sin perjuicio de los informes internos o externos que estime necesarios.

18.2. La Comisión verificará la admisibilidad formal, evaluará integralmente la documentación presentada y emitirá un informe o dictamen de evaluación, de carácter no vinculante, que será elevado al Consejo Directivo del Ente Administrador del Puerto Villa Constitución, para su adjudicación, siendo éste último el ente licitante.

18.3. La Comisión Evaluadora dará su funcionamiento con un Quorum de la totalidad de sus miembros titulares, siendo en caso de ausencia, completado con los suplentes respectivos. Sus acuerdos se tomarán por mayoría absoluta. La evaluación comprenderá, al menos, las siguientes etapas: verificación del cumplimiento de los requisitos formales; evaluación de antecedentes jurídicos y societarios; evaluación económico-financiera; evaluación técnico-operativa; evaluación del proyecto, plan de inversiones y plan de obras; y evaluación económica de la oferta.

18.4. Los oferentes estarán obligados a suministrar la información o aclaraciones solicitadas dentro del plazo que se fije al efecto, sin que ello implique modificación sustancial de la oferta original. Durante el término que se otorgue para que los oferentes subsanen errores u omisiones de las ofertas, se suspenderá el plazo que la Comisión Evaluadora tiene para expedirse.

Artículo 19 – Criterio de selección de la oferta más conveniente.

19.1. Las ofertas serán evaluadas de modo integral, comparativo y razonado. La evaluación no tendrá carácter automático ni se reducirá a un único parámetro cuantitativo.

19.2. Se entenderá por oferta más conveniente aquella que, ponderados de manera motivada los factores técnicos, económicos, operativos, societarios, ambientales y de inversión, represente la mejor conveniencia global para la Terminal y satisfaga de mejor modo el interés del Ente.

19.3. En particular, se considerarán, entre otros factores: la seriedad y viabilidad del proyecto; la solvencia y antecedentes del oferente; la aptitud real para poner en funcionamiento la Terminal; la razonabilidad del plan de inversiones y del cronograma de obras; la sustentabilidad ambiental de la propuesta; la capacidad comercial; y la conveniencia económica global de la oferta, sin que ello implique necesaria coincidencia con el mayor canon nominal.

Artículo 20 – Mejora de oferta, oferta única y adjudicación.

20.1. El Ente podrá solicitar mejora de oferta a los oferentes cuyas propuestas resulten comparables y convenientes, siempre bajo pautas objetivas, generales y compatibles con la igualdad de trato y la transparencia del procedimiento. Las mejoras deberán presentarse por escrito y serán incorporadas al expediente mediante el acta correspondiente.

20.2. La circunstancia de haberse presentado una única oferta no impedirá la adjudicación si la misma se ajusta al Pliego y resulta conveniente para el interés del Ente.

20.3. El órgano competente adjudicará la concesión al oferente que, a su criterio fundado, hubiera formulado la oferta más conveniente. La adjudicación será notificada al adjudicatario y al resto de los oferentes por los medios previstos en el Pliego.

Artículo 21 – Observaciones, licitación desierta o fracasada.

21.1. Los interesados y oferentes podrán formular observaciones durante el procedimiento, sin efecto suspensivo, en la forma y dentro de los plazos que razonablemente determine el Ente.

21.2. El Ente podrá declarar desierta o fracasada la licitación, rechazar todas las ofertas o dejar sin efecto la convocatoria en cualquier momento anterior al perfeccionamiento del contrato, sin derecho a reclamo, compensación o indemnización alguna por parte de los oferentes.

SECCIÓN IV. FORMALIZACIÓN CONTRACTUAL

Artículo 22 – Constitución del concesionario y firma del contrato.

22.1. Dentro del plazo que se determine en la adjudicación, el adjudicatario deberá acreditar la formalización de la estructura jurídica con la que ejecutará la concesión, cuando corresponda, y cumplir con todos los recaudos exigidos para la suscripción del contrato.

22.2. Si la ejecución se instrumentare a través de una sociedad concesionaria, ésta deberá encontrarse regularmente constituida e inscripta, con objeto específico vinculado a la concesión, duración suficiente, domicilio en la jurisdicción que establezca el Pliego y capital mínimo adecuado al proyecto.

22.3. Dentro de los diez (10) días de notificada la adjudicación se comunicará al adjudicatario la fecha, hora y lugar para la suscripción del contrato. La falta de comparecencia injustificada o el incumplimiento de los recaudos previos habilitarán al Ente a dejar sin efecto la adjudicación, ejecutar la garantía de mantenimiento y adoptar las medidas que correspondan.

Artículo 23 – Documentos integrantes del contrato.

23.1. Formarán parte integrante del contrato de concesión: el presente Pliego y sus anexos; las circulares aclaratorias o modificatorias; la oferta adjudicada en cuanto fuere aceptada; el contrato de concesión; el acta de replanteo e inventario; el acta de entrega de tenencia; el acta de entrega y desocupación; y toda otra documentación expresamente incorporada.

Artículo 24 – Garantía de cumplimiento de contrato y garantía de inversión.

24.1. El adjudicatario deberá constituir, como condición previa a la firma del contrato, una

garantía de cumplimiento equivalente a la suma de cinco cánones fijos mensuales, la cual asegurará el cumplimiento íntegro y oportuno de todas las obligaciones emergentes del contrato.

24.2. El monto de la garantía de cumplimiento deberá actualizarse conforme el mecanismo que se establezca en el contrato, pudiendo utilizarse el CER o cualquier otro índice legalmente admisible.

24.3. Asimismo, el adjudicatario deberá constituir una garantía de inversión mediante seguro de caución o instrumento equivalente, por un valor que no podrá ser inferior al treinta por ciento (30 %) del monto total de la inversión comprometida, la que deberá presentarse conjuntamente con el Proyecto Ejecutivo y de Obra.

24.4. La garantía de inversión permanecerá vigente hasta la verificación sustancial del cumplimiento del plan comprometido, sin perjuicio de los plazos adicionales de cobertura que el contrato establezca para responder por defectos, faltantes o incumplimientos detectados.

Artículo 25 – Entrega de tenencia, replanteo e inventario.

25.1. Dentro de los diez (10) días contados a partir de la firma del contrato, y una vez completadas las tareas de replanteo e inventario, el Ente pondrá al concesionario en tenencia del predio, dejando constancia en el acta respectiva.

25.2. El concesionario accederá exclusivamente al derecho de la tenencia y uso en las condiciones establecidas en el Pliego y en el contrato. La propiedad de la infraestructura y del dominio público portuario continuará correspondiendo a la Provincia de Santa Fe y/o al Ente, según el caso.

25.3. Si al momento de recibir las instalaciones y bienes el concesionario no formulara observación, se entenderá que los recibe en correctas condiciones, salvo vicios ocultos o circunstancias no advertibles mediante una diligencia razonable.

SECCIÓN V. RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA CONCESIÓN

Artículo 26 – Plazo de la concesión.

26.1. La concesión se otorgará por el plazo de diez (10) años contados desde el perfeccionamiento del contrato.

26.2. El Ente podrá disponer una prórroga de hasta cinco (5) años adicionales, previa evaluación integral del desempeño del concesionario, del cumplimiento del plan de inversiones, de sus obligaciones económicas, operativas, ambientales y de mantenimiento, y de la conveniencia de la continuidad del vínculo para el interés portuario.

Artículo 27 – Canon.

27.1. El canon a abonar se compondrá de un canon fijo mensual conformado por los siguientes artículos.

27.2. El canon fijo mensual incluirá los siguientes conceptos:

1. Permiso de ocupación: El que se establece en U\$S 0.25 por metro cuadrado, que sobre la superficie concesionada de 33.015,91 metros cuadrados resulta un valor total de U\$S 8.253,75 mensuales y;
2. Derecho de explotación que se establece en la suma fija mensual de U\$S 3.936.25 Ambos conceptos, que totalizan la suma de U\$S 12.190, se abonará por mes, en pesos, calculados con la cotización oficial que se encuentre vigente al momento del efectivo pago.

En el contrato correspondiente se establecerá el modo de determinación de la facturación computable, la periodicidad de las declaraciones, la documentación respaldatoria exigible y demás reglamentación.

Artículo 28 – Ajuste, pago y mora.

28.1. El cálculo de tarifa del canon fijo y, en su caso, la garantía de cumplimiento se determinará conforme a la cotización prevista en el contrato.

28.2. El pago del canon deberá realizarse en la cuenta y por los medios que el Ente indique, acompañando la documentación respaldatoria que corresponda.

28.3. El incumplimiento en el pago del canon en tiempo, modo y forma importará mora automática de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial, y habilitará la aplicación de intereses moratorios, multas y demás consecuencias previstas en el Pliego y en

el contrato.

28.4. La falta de pago reiterada del canon constituirá causal de incumplimiento grave y podrá habilitar la rescisión del contrato, previa intimación fehaciente en los términos previstos por el presente régimen.

SECCIÓN VI. OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

Artículo 29 – Obligaciones generales.

29.1. El concesionario tendrá, entre otras, las siguientes obligaciones: ejecutar, mantener, administrar, operar y explotar el área concesionada de acuerdo con el objeto de la concesión; ejecutar las obras e inversiones obligatorias detalladas en su propuesta; mantener el predio, sus instalaciones y equipos en óptimas condiciones de uso, seguridad, higiene y limpieza; abonar en tiempo y forma el canon; proporcionar al Ente toda la información requerida; contratar y mantener vigentes los seguros correspondientes; y cumplir estrictamente las disposiciones legales aplicables.

29.2. El concesionario deberá pagar todos los impuestos, tasas, contribuciones y servicios que graven su actividad o el uso y explotación del predio, y no podrá devolver el predio con servicios impagos o deudas pendientes vinculadas a la explotación.

29.3. El concesionario deberá facilitar el acceso de inspectores autorizados a las instalaciones, áreas operativas, libros de contabilidad y documentación vinculada con el cumplimiento del contrato, así como firmar las actas de constatación que se labren y responder a las observaciones o intimaciones que formule el Ente.

29.4. Queda prohibido destinar los bienes a otro uso que el estipulado o hacer uso indebido de los mismos.

Artículo 30 – Responsabilidad frente a terceros y habilitaciones.

30.1. El concesionario será responsable exclusivo, durante todo el período de la concesión, de las actividades que se desarrollen en el predio, de los daños y perjuicios que produjere su

operación y de los hechos u omisiones de sus contratistas, subcontratistas, proveedores, dependientes u otras personas que actúen en el ámbito de la Terminal.

30.2. Será responsabilidad del concesionario tramitar y obtener, a su exclusivo cargo, todos los permisos, autorizaciones, habilitaciones y demás recaudos exigibles por las autoridades competentes para el desarrollo de las actividades objeto de la concesión, así como gestionar las inspecciones, verificaciones y controles correspondientes.

30.3. El concesionario deberá prestar los servicios en forma regular, continua y eficiente, observando las normas de seguridad industrial, portuaria, laboral y ambiental que resulten aplicables; garantizar la capacitación adecuada del personal afectado; mantener condiciones seguras de operación; y atender con trato diligente a usuarios, transportistas, proveedores y terceros vinculados.

Artículo 31 – Información, registros y cambios societarios.

31.1. El concesionario deberá suministrar al Ente, en la forma, periodicidad y soportes que se determinen, información anual, trimestral, mensual y eventual relativa al desarrollo de la

concesión, incluyendo balances, memoria, inventarios, planes de mejoras, informes de mantenimiento, movimiento de cargas y buques, facturación, nómina de personal, reclamos, accidentes, averías, riesgos y acontecimientos que afecten la operatividad o constituyan un riesgo para el puerto.

31.2. Durante la vigencia de la concesión, el concesionario deberá informar y, cuando corresponda, obtener autorización previa del Ente respecto de modificaciones en su estructura, integración o control, cambios de control directo o indirecto, ingreso de participantes relevantes, transferencia de acciones o participaciones, reorganizaciones societarias y demás actos que puedan afectar el cumplimiento del contrato o las garantías constituidas.

31.3. El incumplimiento de los deberes de información, notificación u obtención de autorización previa constituirá incumplimiento grave y habilitará la aplicación de penalidades y, en su caso, la rescisión del contrato.

SECCIÓN VII. OBRAS, INVERSIONES Y MANTENIMIENTO

Artículo 32 – Proyecto Ejecutivo, plan de obras e inversiones.

32.1. Antes de iniciar las obras y dentro del plazo máximo que se establezca desde la firma del contrato, el concesionario deberá presentar para aprobación del Ente el Proyecto Ejecutivo y de Obra, elaborado sobre la base de la propuesta adjudicada.

32.2. El Proyecto Ejecutivo deberá detallar las obras, su materialidad, cronograma de ejecución, especificaciones técnicas, recursos empleados y todo otro elemento necesario para verificar su consistencia con la oferta y con los estándares requeridos por el Ente.

32.3. El Ente contará con el plazo que determine el contrato para aprobar el proyecto o formular observaciones. En caso de observaciones, el concesionario deberá introducir las modificaciones, correcciones o ajustes solicitados y volver a presentarlo dentro del plazo que se fije al efecto.

32.4. Las obras comprometidas tendrán carácter obligatorio. El concesionario no podrá iniciar trabajos ni incorporar equipamiento cuyo proyecto o especificaciones no hayan sido aprobados

por el Ente.

Artículo 33 – Plazo de ejecución y verificación del plan de inversión.

33.1. El concesionario deberá presentar un plan de trabajo con etapas de ejecución e hitos mensurables. El plazo máximo de obra será de seis meses, pudiendo contemplarse ampliaciones adicionales.

33.2. El Ente verificará el cumplimiento del plan de inversiones durante la ejecución y al cierre de cada etapa o de la obra total, mediante inspecciones, actas, informes técnicos y demás medios de constatación que estime razonables.

33.3. El incumplimiento grave o reiterado de las obligaciones de inversión comprometidas, debidamente verificado y no subsanado en el plazo que fije el Ente, constituirá incumplimiento contractual y habilitará la aplicación de penalidades, la ejecución de garantías y, en su caso, la rescisión anticipada del contrato.

Artículo 34 – Reformas, mantenimiento e infraestructura.

34.1. Toda modificación permanente o semipermanente de la infraestructura, superestructura o equipamiento de la Terminal deberá ser previamente autorizada por el Ente. Las mejoras autorizadas que se incorporen al predio quedarán, al finalizar la concesión o producirse su extinción, incorporadas al patrimonio público sin derecho a compensación alguna, salvo estipulación expresa en contrario.

34.2. El concesionario deberá presentar y ejecutar un Programa de Mantenimiento para toda la infraestructura y equipamiento que reciba, ejecute o incorpore, contemplando mantenimiento preventivo y correctivo, periodicidades, responsables, registros y criterios de verificación.

34.3. El concesionario deberá conservar los bienes recibidos al inicio de la concesión, las obras ejecutadas y el equipamiento incorporado en buen estado de operación, realizando a su cargo las reparaciones necesarias y organizando el control de ingresos y egresos, circulaciones y condiciones de seguridad vial en el entorno del predio; incluyendo sistemas de control de accesos, señalización, medidas de prevención de riesgos, planes de contingencia, protocolos

de emergencia, plan de evacuación, primeros auxilios, capacitación del personal y equipamiento adecuado.

Artículo 35 – Seguridad, higiene, previsión de riesgos y responsabilidad ambiental.

35.1. El concesionario será responsable ante las autoridades competentes por la contaminación ambiental producida por las actividades desarrolladas en los espacios terrestre, acuático y aéreo del área concesionada, debiendo subsanar de inmediato los problemas generados y notificar al Ente y a las autoridades competentes cuando se detecten hechos calificados como posibles infracciones a la normativa vigente.

35.2. En especial, el concesionario deberá cumplir con la legislación nacional en materia ambiental, con la Ley Provincial N.º 11.717 y con toda normativa municipal, provincial, nacional y portuaria aplicable.

Artículo 36 – Programa de Gestión Ambiental y medidas específicas para la operatoria arenera.

36.1. Dentro de los treinta (30) días de la entrega de tenencia, el concesionario deberá someter al Ente, para su implementación en el área concesionada, un Programa de Gestión Ambiental de acuerdo con la normativa vigente, con el objeto de mantener y mejorar las condiciones ambientales del espacio concesionado, entrenar a su personal para la solución de contingencias, disponer de los equipos necesarios y efectuar el monitoreo de las condiciones del medio y del cumplimiento de las metas propuestas.

36.2. Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa ambiental general aplicable, el concesionario deberá adoptar, implementar y mantener durante toda la vigencia de la concesión las medidas técnicas, operativas y preventivas necesarias para minimizar los impactos ambientales propios de la actividad arenera y del manejo de áridos en el ámbito portuario.

36.3. El Programa de Gestión Ambiental deberá contemplar, como mínimo: medidas de control de material particulado, polvo en suspensión y emisiones difusas; mitigación de dispersión de áridos mediante barreras, pantallas, coberturas o dispositivos equivalentes; humectación, riego, nebulización o mecanismos equivalentes de control de polvo; sistemas de

manejo de escurrimientos, barros, sedimentos y aguas de proceso; canales, cunetas, trampas o piletas de decantación cuando corresponda; limpieza periódica de áreas operativas, playas, accesos, básculas y zonas de transferencia; medidas de contención para evitar derrames o caída de material; procedimientos de carga y descarga que minimicen impactos; mantenimiento preventivo de equipos y sistemas de transporte; medidas específicas para días de viento intenso, lluvias, bajantes o crecidas; e identificación de responsables, registros de limpieza, incidentes y medidas correctivas.

36.4. El concesionario deberá llevar registros actualizados de las medidas implementadas y ponerlos a disposición del Ente cuando éste lo requiera.

Artículo 37 – Inspección y control del desarrollo de la concesión.

37.1. El Ente inspeccionará, por sí o por terceros, la ejecución por parte del concesionario del uso, operación, mantenimiento y explotación del predio, así como las obras e incorporaciones de equipamiento, a fin de verificar su ajuste a los cronogramas, proyectos aprobados, condiciones de operación y mantenimiento comprometidas, normas aplicables e instrucciones impartidas.

37.2. El concesionario deberá facilitar el acceso de inspectores autorizados a todas las instalaciones, áreas operativas, libros de contabilidad y documentación vinculada con el cumplimiento del contrato.

37.3. El Ente podrá requerir informes periódicos de avance, operación, mantenimiento y ambiente; formular observaciones; exigir medidas complementarias; ordenar la corrección de desvíos; e incluso disponer medidas preventivas inmediatas, incluida la suspensión total o parcial de actividades específicas, cuando existan riesgos para el ambiente, la infraestructura, terceros o la operación portuaria.

37.4. Si el concesionario no realizare los trabajos o medidas ordenadas, el Ente podrá ejecutarlos por terceros con cargo a aquél, afectando en primer término las garantías constituidas, sin perjuicio de las restantes acciones que correspondan.

SECCIÓN IX. SEGUROS

Artículo 38 – Seguros e indemnidad.

38.1. El concesionario deberá contratar y mantener vigentes durante toda la concesión los seguros adecuados a la actividad desarrollada, en compañías habilitadas por la Superintendencia de Seguros de la Nación y satisfactorias para el Ente. Deberán contratarse, como mínimo, seguros de responsabilidad civil e incendio con cláusula de responsabilidad civil cruzada y cobertura suficiente para mantener indemne al Ente y, cuando corresponda, a la Provincia de Santa Fe; seguros por accidentes de trabajo; ART; y toda otra cobertura exigida por la normativa aplicable o por el contrato.

38.2. La contratación de seguros no limitará ni novará las responsabilidades del concesionario, quien deberá otorgar indemnidad plena al Ente y a la Provincia de Santa Fe por los daños, reclamos, accidentes, contingencias laborales o ambientales y demás consecuencias vinculadas con la ejecución de la concesión.

SECCIÓN X. INCUMPLIMIENTOS, PENALIDADES Y EXTINCIÓN

Artículo 39 – Incumplimientos y penalidades.

39.1. El incumplimiento, por parte del concesionario, de cualquiera de sus obligaciones contractuales o de aquellas que resulten exigibles en virtud de la naturaleza de la concesión, constituirá infracción y habilitará al Ente a intimar su subsanación, aplicar multas, ejecutar garantías y, en su caso, rescindir o declarar la caducidad del contrato.

39.2. Previo a la aplicación de multas o sanciones, el Ente otorgará vista al concesionario para que efectúe su descargo y ofrezca la prueba que estime pertinente, salvo supuestos de urgencia debidamente acreditados vinculados con seguridad, integridad de la infraestructura, continuidad operativa o prevención de contaminación ambiental.

39.3. Las multas podrán consistir, según el caso, en una multa única de hasta el diez por ciento (10 %) del canon fijo mensual vigente; multa diaria por mora; o multa de hasta el diez por ciento (10 %) del monto correspondiente a la obligación incumplida o a la parte no cumplida, sin perjuicio del resarcimiento de daños y de la posibilidad de ejecutar las garantías.

39.4. Las multas aplicadas deberán ser canceladas dentro del plazo que determine el acto

respectivo. Su falta de pago autorizará la ejecución de la garantía de cumplimiento y la intimación de su reposición.

Artículo 40 – Causales de rescisión o caducidad.

40.1. Serán causales de rescisión o caducidad por culpa del concesionario, entre otras: el incumplimiento grave y reiterado de obligaciones contractuales, el atraso grave en el inicio o ejecución de obras o en la puesta en marcha de la operación, la falta de presentación o renovación de garantías o seguros, la falta de pago reiterada del canon, el incumplimiento de normas legales y reglamentarias aplicables, especialmente las vinculadas con seguridad, ambiente, operación portuaria y uso del dominio público; la obstrucción de los controles del Ente, el abandono del predio, la destrucción total o parcial de la infraestructura por culpa o dolo del concesionario, la acumulación significativa de multas, y los incumplimientos graves o reiterados de las medidas ambientales específicas exigidas para la operatoria arenera.

40.2. En forma previa a rescindir o declarar la caducidad, el Ente intimará al concesionario para que subsane el incumplimiento dentro del plazo que se determine, salvo supuestos de extrema gravedad que requieran medidas inmediatas.

40.3. Si el incumplimiento no fuere subsanado íntegramente, el Ente podrá declarar la rescisión o caducidad, notificar fehacientemente tal decisión, ejecutar las garantías y reclamar los daños y perjuicios correspondientes.

Artículo 41 – Fuerza mayor, rescate y rescisión anticipada.

41.1. Ninguna de las partes será considerada en mora cuando el cumplimiento de sus obligaciones se encuentre impedido por caso fortuito o fuerza mayor debidamente denunciado y acreditado dentro de los plazos establecidos.

41.2. Los acontecimientos meteorológicos o atmosféricos sólo podrán ser considerados fuerza mayor cuando consistan en eventos extraordinarios, en exceso de los registros históricos razonablemente verificables, y en la medida en que incidan efectivamente en los plazos de la obra o en el cumplimiento de obligaciones operativas esenciales.

41.3. El Ente podrá disponer el rescate de la concesión por razones de oportunidad, mérito o conveniencia o de interés público debidamente fundadas, conforme el procedimiento y las pautas de liquidación que se establezcan en el contrato.

41.4. El concesionario podrá rescindir anticipadamente el contrato a partir del séptimo año de contratación, siempre que notifique dicha decisión con un (1) año de anticipación, entregue el predio en las condiciones debidas y acredite el cumplimiento total de sus obligaciones a la fecha de la entrega.

Artículo 42 – Extinción, reversión y restitución del predio.

42.1. La extinción del contrato de concesión podrá producirse por vencimiento del plazo contractual, incumplimiento del concesionario, concurso preventivo, quiebra, disolución o liquidación, mutuo acuerdo, rescate o cualquier otra causa prevista en el contrato o en la ley.

42.2. Concluida la concesión por cualquier causa, volverán al Ente, sin cargo alguno, todos los bienes entregados en concesión y las mejoras incorporadas al dominio público que deban permanecer en el predio, sin perjuicio del derecho del concesionario a retirar sus bienes muebles propios cuando ello fuere procedente.

42.3. Dentro de los diez (10) días corridos de extinguido el contrato se suscribirá el acta de entrega y desocupación, detallando el estado del predio y de los bienes a restituir. Si el concesionario no restituyere el predio en término, el Ente podrá intimar el desalojo, promover las acciones correspondientes y aplicar la multa diaria prevista en el contrato, sin que ello otorgue derecho a continuar en la tenencia.

42.4. Transcurridos noventa (90) días desde la desocupación sin que el concesionario gestione la devolución de sus efectos, éstos podrán pasar a propiedad del Ente, quedando éste facultado para resolver sobre su destino.

SECCIÓN XI. DISPOSICIONES FINALES

Artículo 43 – Solución de divergencias y jurisdicción.

43.1. Las partes procurarán solucionar de común acuerdo las divergencias que surjan con motivo de la ejecución del contrato. Las divergencias planteadas por el concesionario en ningún caso importarán facultad para suspender el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y legales.

43.2. En caso de no arribarse a una solución consensuada, las partes se someterán a la jurisdicción de los Tribunales Provinciales Ordinarios de la ciudad de Villa Constitución, Provincia de Santa Fe, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles.

Artículo 44 – Anexos.

44.1. Integrarán el presente Pliego, como anexos, la memoria descriptiva y plano de ubicación; el formulario oficial de propuesta económica; la infraestructura mínima requerida; el certificado de visita, cuando corresponda; la declaración jurada de conocimiento del predio; la declaración jurada de intereses e integridad; los requisitos para confección de seguros; y toda otra documentación técnica o administrativa que se identifique expresamente en la convocatoria.