



Corporación del  
**Mercado Central  
de Buenos Aires**

*de tu lado*

**REGISTRO ÚNICO PARA LA  
ADJUDICACIÓN DE ESPACIOS**

---

**CORPORACIÓN DEL MERCADO CENTRAL**

**DE BUENOS AIRES**

---

## INTRODUCCIÓN

---

A través de la Ley Nro. 19.227 se propició la creación de “Mercados de Concentración de Alimentos Perecederos” y se declaró como servicio público a la actividad desarrollada en los mismos. Esta norma declaró al “Mercado Central de Buenos Aires” de interés nacional y a la “Corporación del Mercado Central de Buenos Aires”, como su concesionaria.

La “Corporación del Mercado Central de Buenos Aires” es un ente interestadual, con capacidad de derecho público y privado, en la que se encuentran representadas tres jurisdicciones: el Estado Nacional, la Provincia de Buenos Aires y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y cuya creación fue aprobada a través de la Ley Nacional Nro. 17.422, Ley Nro. 7.310 de la Provincia de Buenos Aires y Ordenanza, de la entonces Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, Nro. 22.817. Este organismo se constituyó con la finalidad de proyectar, construir y administrar el Mercado Central de Buenos Aires, el que está destinado a la concentración de frutos y productos alimenticios provenientes del país y del extranjero y la conservación, empaque, almacenamiento y tipificación de los mismos para su comercialización y distribución al consumo interno, así como para su exportación. La Corporación también podrá promover y fomentar la creación de un centro anexo de industrialización de dichos productos.

En virtud de la competencia atribuida, la Corporación, dictó su propia normativa y elaboró un sistema de Registros Públicos Permanentes para la Implantación de Actividades Complementarias a la actividad Frutihortícola, que sienta las bases sobre las cuales habrá de convocar a todas aquellas personas humanas o jurídicas, interesadas en desarrollar actividades comerciales, industriales y de

prestación de servicios que se encuentren vinculadas directa o indirectamente con el objeto principal del Mercado Central de Buenos Aires.

El presente Registro para la Adjudicación de Espacios tiene por finalidad otorgar un marco regulatorio general para la adjudicación de espacios en el ámbito del Mercado Central de Buenos Aires.

TÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES

---

CAPÍTULO I: ALCANCES

Artículo 1°: El REGISTRO ÚNICO PARA LA ADJUDICACIÓN DE ESPACIOS, es un registro público y permanente que tiene por objeto regular el otorgamiento de espacios en el ámbito del MERCADO CENTRAL DE BUENOS AIRES, bajo el régimen de concesiones de uso o de obra, a excepción del área transaccional. La inscripción en el presente Registro implica, para el oferente, el conocimiento, la aceptación y el consentimiento respecto de todas sus disposiciones. Asimismo, debe entenderse que, las normas que lo integran permiten, a los postulantes, efectuar las necesarias previsiones, importando la inscripción en el Registro un voluntario sometimiento al régimen jurídico aquí previsto.

Artículo 2°: Podrán inscribirse en este Registro todas aquellas personas humanas o jurídicas, que tengan interés en desarrollar sus actividades en el ámbito del MERCADO CENTRAL DE BUENOS AIRES, sea en edificaciones ya existentes, o en aquellos espacios que requieran de la ejecución de obras a efectos de la instalación del negocio.

Artículo 3°: Actividades

Para la inscripción en este Registro, se dará prioridad a aquellas actividades que resulten afines o complementarias, de la industria y comercialización de productos alimentarios, ya sean estos, frescos o manufacturados. Asimismo, se dará prioridad a aquellas actividades que brinden soporte a las antes mencionadas, como por ejemplo los depósitos, locales comerciales, cámaras para frío, maduraderos de frutas, ruptura de carga, plataformas logísticas multimodales de bienes y mercaderías de todo tipo, servicios financieros y administrativos en general, hotelería, terminal de cargas, centro fiscal de contenedores, terminal portuaria interior, estaciones de expendio de

combustibles, producción de abonos orgánicos, producción de métodos de posibles ahorro de energía y/o métodos alternativos de utilización de otras energías. La enunciación que antecede no tiene carácter taxativo, sino meramente ilustrativo, de modo que el Directorio podrá evaluar las presentaciones que realicen los Postulantes y decidir en cada caso la viabilidad técnica y jurídica de las mismas.

## TÍTULO II

---

### CAPÍTULO I: INSCRIPCIÓN

Artículo 4°: Los interesados podrán inscribirse en el Registro solicitando el otorgamiento de un predio, se encuentre éste edificado o no. La CMCBA orientará a los solicitantes con respecto al espacio más conveniente para su proyecto, evaluando el tipo de actividad, las características de las instalaciones, el plazo del contrato, la demanda de infraestructura y su posible disponibilidad presente o futura. Dado que algunos sectores no disponen de infraestructura de servicios (agua, gas, energía eléctrica, desagües cloacales, telefonía, internet, etc.) los Postulantes deberán interiorizarse en las áreas técnicas, sobre la localización y existencia de tales servicios, debiendo solicitar autorización previa a los fines de la eventual contratación de las empresas prestadoras. Asimismo, deberán contemplar en sus proyectos, las obras de infraestructura necesarias para el desarrollo de la actividad.

### CAPÍTULO II: PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES

#### Artículo 5°: Etapa de la Suscripción

El presente Registro se encuentra abierto en forma permanente, reservándose la Administración el derecho a cerrar o excluir las áreas que estime pertinentes en virtud de sus planes estratégicos de desarrollo. Los interesados podrán realizar las consultas que consideren necesarias en el sitio [www.mercadocentral.gob.ar](http://www.mercadocentral.gob.ar), o directamente, en el área encargada del desarrollo comercial (Piso 5° del Centro Administrativo). Las propuestas deberán ser presentadas por ante la Mesa de Entradas de la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires (Centro Administrativo Piso 4to.), o en la modalidad que se disponga en el futuro, acompañadas de toda la documentación requerida en este Registro, y aquellas que, específicamente, solicite el área técnica.

Artículo 6°: La compra del presente Registro, solamente otorga al adquirente, el derecho a la presentación de su solicitud de inscripción en el REGISTRO ÚNICO PARA LA ADJUDICACIÓN DE ESPACIOS. La propuesta, de ningún modo obliga a la Administración, quien, a su solo criterio, determinará si ésta resulta conveniente o no, pudiendo rechazarla total o parcialmente. El rechazo de la propuesta no genera derecho alguno, a favor del Postulante, a solicitar cualquier tipo de compensación.

Artículo 7°: La solicitud deberá completarse conforme a los datos y documentación exigida, siendo requisito indispensable acompañar el recibo oficial de compra del Pliego, juntamente con la oferta.

#### Artículo 8°: Análisis de las Solicitudes

Las solicitudes serán analizadas por el área con competencia en el desarrollo comercial de la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires. La evaluación de las propuestas tiene como finalidad conocer el perfil de los Postulantes, analizar su capacidad financiera para concretar las obras proyectadas, evaluar la conveniencia de instalar la actividad que se va a desarrollar en el emplazamiento, su vinculación con las actividades del Ente, los requerimientos de infraestructura y la superficie requerida, entre otras variables.

Artículo 9°: La determinación del lote correspondiente a la zona seleccionada corresponderá exclusivamente a la Administración, quien, a tal fin, tomará en consideración:

- a) La superficie solicitada.
- b) El tipo de actividad propuesta, considerando su movimiento vehicular, su vinculación con la operatoria de la CMCBA, su vinculación con otras actividades propuestas y/o ya instaladas, su impacto respecto del medio ambiente, etc.
- c) La demanda de los servicios de infraestructura.
- d) La disponibilidad de espacios al momento de la adjudicación.

Artículo 10°: La Administración podrá adjudicar los contratos sobre los espacios requeridos con la modalidad que se establece en el presente Registro. Se deberá efectuar en todos los casos una tasación para conocer la base del mercado

inmobiliario, y se propiciará como método general su adjudicación por oferta de canon y arancel bajo sobre cerrado. Si se justifica y fundamenta que la propuesta resulta, satisfactoria, viable y canon conveniente, se podrá proponer al Directorio su adjudicación directa.

Artículo 11°: El Directorio del organismo es el único facultado para determinar la aceptación o el rechazo de las propuestas efectuadas por los Postulantes. La propuesta formulada por el Proponente podrá ser aceptada o rechazada por el Directorio de la Corporación. El rechazo de la oferta no genera, a favor del Postulante, derecho a recurrir la decisión adoptada por la Administración.

Artículo 12°: Informes de las áreas

La Gerencia con competencia en desarrollo comercial, a través de sus distintas áreas incumbentes, elaborará un informe en el que se analizarán las variables mencionadas en el artículo anterior, y aportará todo dato de interés que resulte relevante sobre la propuesta, a los fines de ilustrar al Directorio, proveyéndole la información necesaria para analizar la forma de adjudicación y conveniencia de la oferta. El área de administración revisará la documentación contable e impositiva de la Postulante, y en la medida de su competencia, analizarán la capacidad financiera, evaluarán la oferta económica, así como también, la inversión y la viabilidad de concreción del proyecto. Con todos estos datos elaborará un informe que presentará al Directorio.

### CAPÍTULO III: PROPUESTAS

Artículo 14°: Requisitos de los Proponentes

El Proponente deberá tener capacidad de derecho y de ejercicio para obligarse, en los términos previstos en el Código Civil y Comercial de la Nación. En caso de que se trate de una persona jurídica, ésta deberá estar constituida conforme a alguno de los tipos societarios que contempla la legislación nacional.

Artículo 15°: Las propuestas deberán presentarse en original y copia, suscriptas por quien acredite ser representante legal del Proponente. La presentación deberá



estar foliada en forma correlativa. El área comercial podrá disponer formas digitales o alternativas de presentación de la oferta.

#### Artículo 16°: Documentación.

El área de desarrollo comercial determinará la documentación requerida en relación con la entidad económica de la propuesta presentada por el oferente. Será indispensable que se adjunte a la propuesta:

#### Documentación Societaria del Proponente

##### 1. Personas Humanas

- a) Fotocopia Documento de Identidad.
- b) Fotocopia de Inscripción, AFIP, ARBA e Ingresos Brutos de la Provincia o Convenio Multilateral.
- c) Manifestación de Bienes, realizada por Contador Público Nacional, cuya firma deberá estar certificada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.
- d) Domicilio real y certificado de domicilio expedido por Autoridad Policial.
- e) Referencias bancarias y comerciales.
- f) Formulario de AFIP N° 522/A, o el que en un futuro lo reemplace.
- g) Acreditación con constancias indubitables de no poseer deudas por Aportes y Contribuciones Previsionales y por Aportes y Contribuciones de Obra Social.

##### 2. Personas Jurídicas

- a) Copia certificada del Estatuto o Contrato Social vigente, en cuyo objeto se encuentre comprendida la actividad que propone desarrollar en el predio, con la correspondiente inscripción por ante la autoridad de contralor.
- b) Copia certificada del acta en la que se haya efectuado la designación de las autoridades que dirigen la sociedad y la representan, con su correspondiente inscripción por ante el organismo de contralor.
- c) En caso de designar un apoderado, copia certificada del respectivo poder, donde conste, fehacientemente, que se faculta al mandatario a realizar los actos relativos a la inscripción de la sociedad en el presente Registro Único de Adjudicación de Espacios. En este caso, también deberá acompañar copia certificada del Acta de Directorio que decida el otorgamiento del Poder invocado.
- d) Todo Proponente deberá consignar su domicilio y establecer la dirección de correo electrónico, ya que en cualquiera de ambos sitios serán tenidas como

válidas todas las comunicaciones y notificaciones que se efectúen durante la tramitación y en caso de adjudicarse, también durante la ejecución del contrato de concesión. Por tal motivo, esta información deberá mantenerse estrictamente actualizada.

- e) Cuando la presentación sea efectuada por empresas asociadas en Uniones Transitorias, será obligatorio que, éstas, designen un domicilio especial único. Además, el contrato que las vincula deberá contener, sin excepción, una cláusula de solidaridad, debiendo agregarse copia de este, certificada por Escribano Público, con la legalización de la firma notarial.
- f) Para todos los casos se deberá acompañar Acta de Directorio y/u otro documento similar de donde surja la decisión social de inscribirse en el Registro Único para la Adjudicación de Espacios, a los fines de presentar una oferta para solicitar un predio en concesión.

#### Documentación Económico-Financiera

- a) Balance de los tres últimos ejercicios, suscriptos por Contador Público Nacional, con la certificación del respectivo Consejo Profesional.
- b) Para el caso de proponentes unipersonales: el Estado Patrimonial a la fecha de la presentación suscripto por Contador Público Nacional, con la certificación del respectivo Consejo Profesional.
- c) Los Proponentes deberán presentar un detalle del flujo de caja y de la forma prevista para la obtención de los recursos necesarios a fin de ejecutar el proyecto propuesto.
- d) Documentación que acredite el acceso a líneas de crédito, cuando sea necesario recurrir a fondos externos para la financiación del Proyecto.
- e) Referencias bancarias y de Entidades Financieras.

#### Documentación de Carácter Particular

- a) Una síntesis descriptiva de la actividad actual del proponente.
- b) Antecedentes comerciales del proponente.
- c) Referentes comerciales.
- d) Nómina de clientes.

#### Documentación Técnica

Para la presentación de una propuesta, y para el caso que se proponga la construcción de obras, deberá presentarse la documentación técnica en un grado de anteproyecto. Se adjuntará toda la documentación exigida en el Pliego de Bases y Condiciones Técnicas, juntamente con el siguiente detalle:

- a) Memoria Descriptiva incluyendo: sistemas constructivos, tratamiento de los suelos, servicios de infraestructura, demanda, dimensionamiento, soluciones adoptadas.
- b) Pautas básicas del diseño y solución del proyecto: se deberán explicitar los fundamentos técnicos funcionales comerciales, que dan sustento al diseño adoptado y a las soluciones técnicas planteadas.
- c) Planos generales del proyecto en escala, detallando áreas cubiertas, áreas semi-cubiertas, administrativas, de expansión y/o reserva, circulación, depósitos, servicios, y toda la información necesaria para transmitir una idea acabada del proyecto.
- d) Informe de Impacto Ambiental.
- e) Cómputo de superficie.
- f) Cronograma general de ejecución de las obras, discriminado por ítem.
- g) Cómputo de las inversiones, por ítem (por ejemplo: vías de circulación, obras civiles, mecánicas, eléctricas, térmicas, infraestructura, equipamiento tecnológico, servicios generales de planta, seguridad, montaje).
- h) Servicios de infraestructura: su demanda, dimensionamiento, cálculo de las instalaciones, conexas a redes troncales, instalaciones especiales.

#### Documentación de Carácter Comercial

El Proponente deberá acompañar:

- a) Descripción precisa de los bienes y/o servicios, objeto de la propuesta, detallando sus características distintivas respecto de ofertas similares, destacando las ventajas comparativas que presenta su propuesta.
- b) Informe sobre el sector al que están dirigidos los bienes y/o servicios, describiendo tipo de usuarios, empresas o industrias.
- c) Informe, indicando el impacto que la nueva actividad pueda traer a su actual esquema de negocios, su proyección y perspectivas de evolución.

#### Artículo 17° Responsable Técnico

El Proponente deberá contar con los servicios de un profesional en carácter de Representante Técnico.

El mismo deberá ser Ingeniero o Arquitecto colegiado en el Consejo Profesional que le correspondiere y con su matrícula vigente y al día, circunstancias que deberán ser acreditadas. Con este objeto, el Proponente presentará los datos personales y antecedentes profesionales del representante propuesto, con más una conformidad firmada por el profesional. La Administración se reserva el derecho de aceptar o rechazar al profesional propuesto, no pudiendo ser, éste, sustituido sin la previa conformidad de aquella.

Artículo 18°: Se verificará que la presentación de la propuesta reúna todos los elementos solicitados, pues la inscripción en el presente Registro comporta un inequívoco y expreso acatamiento a las normas que contiene. Aquellas presentaciones que no reúnan los requisitos enumerados por este Registro se tendrán como no presentadas, si no se adecuaran, en tiempo y forma, aún después de la fehaciente intimación de la Administración.

Artículo 19°: Garantía De Mantenimiento de Propuesta

Será requisito para la presentación de toda propuesta, en el marco del presente Registro Único, a los fines de acreditar la solidez de la iniciativa, la integración de una suma equivalente al importe de un (1) canon en concepto de garantía de oferta, tomando como base la oferta económica efectuada por el propio Postulante. Dicha garantía deberá hacerse efectiva en moneda de curso legal. La garantía deberá mantenerse durante el período de tramitación, es decir, hasta que se defina la firma del contrato en caso de aceptación o hasta el rechazo total de la propuesta. La garantía, una vez evaluada la propuesta, será devuelta al proponente en caso de producirse el rechazo de la misma. Su devolución se producirá dentro de los treinta (30) días de notificado el rechazo al Proponente, siempre que éste lo solicite dentro de ese plazo. Esta garantía no devengará ningún tipo de interés o actualización. En caso de producirse la aceptación de la propuesta, la garantía de mantenimiento de oferta se convertirá en garantía de cumplimiento y ejecución de contrato. En este caso, el Proponente, deberá integrar el saldo restante hasta cubrir tres (3) cánones para constituir la garantía de ejecución de contrato, la que deberá integrarse en efectivo, en moneda de curso

legal. El área comercial, si el caso lo ameritase, podrá otorgar cuotas sin interés para su integración. Para el caso que, efectuada la adjudicación, no llegara a formalizarse el contrato dentro del plazo establecido, siempre que fuera por causas imputables al Postulante, la Administración, sin previo aviso, podrá ejecutar el depósito en garantía correspondiente, sin derecho a reclamo de ninguna naturaleza, por parte de aquél.

#### Artículo 20°: Análisis de las Propuestas - Documentación Complementaria

Durante la etapa de análisis y evaluación de la propuesta, la Administración podrá solicitar documentación complementaria sobre aspectos vinculados con la propuesta, a los fines de una adecuada y más profunda interpretación de la misma. La documentación adicional deberá cumplir con los mismos requerimientos que la presentada en oportunidad de efectuar la oferta, es decir, en original y copias, debidamente foliadas y firmadas por el representante legal o su apoderado. Si, eventualmente, el Proponente no pudiera cumplimentar con lo requerido en tiempo y forma oportunos, podrá solicitar una prórroga, antes de la expiración del plazo, explicando las causas que motivan el pedido. La Corporación evaluará los motivos esgrimidos por el Proponente y podrá acceder o rechazar la solicitud. La falta de presentación de la documentación adicional solicitada, en tiempo y forma oportunos, implicará la baja del Proponente del Registro Público y la pérdida de la garantía de oferta que tuviera integrada.

#### Artículo 21°: Evaluación de las Propuestas

Se analizarán los siguientes aspectos:

- a) Cumplimiento de los aspectos formales de la presentación.
- b) Situación económico-financiera del Postulante: Se analizará la documentación presentada con relación a este punto, más la adicional que pudiera requerirse, a los efectos de determinar si el Proponente reúne la capacidad económica y financiera necesaria para hacer frente al proyecto propuesto y a las obligaciones del contrato a suscribir.
- c) Evaluación Técnica: Se verificará que en el anteproyecto se hayan respetado las exigencias establecidas en el Pliego de Bases y Condiciones Técnicas en cuanto a las normas de asentamiento y las pautas edilicias y urbanísticas. Se analizará la adecuada resolución del anteproyecto en su vinculación con obras y servicios

existentes. Se verificará el adecuado dimensionamiento de las instalaciones de infraestructura y sistemas de protección. Se verificará el cumplimiento de las normas de Higiene y Seguridad Ambiental en relación con la actividad de que se trate.

#### Artículo 22°: Reuniones de Trabajo

A los efectos de dotar de herramientas ágiles al mecanismo de evaluación, la Corporación podrá, cuando las características del tema lo requieran, requerir la presencia de representantes de la Empresa a efectos de mantener reuniones de trabajo, incluyendo, pero no limitado a, interpretaciones, cambio de ideas sobre los aspectos del planteo técnico, sugerencias sobre replanteos de la infraestructura u obras, inquietudes sobre aspectos de la operatoria o de la faz comercial, modo de financiamiento de las obras. En ese contexto se discutirán y analizarán los distintos temas, labrándose un Acta de Reunión en la que se plasmará lo tratado, los acuerdos, y los puntos que pudieran surgir como indicación o requerimiento al Proponente. Dicha Acta de Reunión será firmada por todos los intervinientes y deberá ser agregada a la propuesta del Postulante. El Acta de Reunión tendrá la misma validez que una notificación fehaciente en el domicilio especial del Postulante. La documentación que el Proponente agregue, con motivo de los requerimientos de la Reunión de Trabajo, deberá cumplir con las disposiciones del Artículo 15°.

### CAPÍTULO IV: INFORME DE EVALUACIÓN

#### Artículo 23°: Informe:

Para cada presentación que se efectúe en el marco de este Registro, el área comercial deberá elevar un informe al Directorio, en el que deberá adjuntar y detallar:

- a) Tasación del espacio requerido por el postulante, y en el caso de concesión de obra, deberá adjuntarse una tasación actualizada o enviar a tasar una obra de similares características y sector.
- b) Antecedentes del postulante, con impresión de informe comercial (Veraz/Nosis).

- c) El canon y arancel de adjudicación será expresado por el postulante en el procedimiento de oferta bajo sobre cerrado.
- d) El plazo del contrato peticionado.
- e) La superficie y la localización del espacio requerido.
- f) El monto previsto para la inversión, en su caso.
- g) Las características de la actividad propuesta.
- h) El impacto ambiental que genere la obra y/o el desarrollo de la actividad.

Una vez reunidos los datos y documentación antes detallada, el área comercial deberá analizar e informar al Directorio:

1. En la concesión de uso: el valor de la tasación realizada por el espacio.
2. En la concesión de obra: el valor equivalente al 25 % de la tasación actualizada de un inmueble de similares características de obra, superficie y sector.
3. Conclusión y proyecto: Con todos los elementos del informe, el área comercial deberá:
  - a) Propiciar la publicación del espacio peticionado en la página web de la Corporación, y en los medios que entienda procedente conforme la entidad del potencial contrato, convocando al propio postulante y a todos los oferentes que se presenten, a realizar una oferta bajo sobre cerrado, tanto por el valor del canon, como por el arancel de adjudicación, tomando como base de canon la tasación, y base del arancel, el estipulado por la normativa vigente.
  - b) Una vez efectuado el procedimiento indicado elevar el proyecto con los valores obtenidos de la mejor oferta, en caso de considerarla conveniente.

En forma excepcional, el área comercial podrá proponer al Directorio la adjudicación directa al postulante, justificando lo beneficioso que podría resultar de la actividad que se propone desarrollar, y la inversión comprometida en su caso, siempre que el valor del canon ofrecido por el postulante supere la tasación efectuada por el espacio, o en el caso de la concesión de obra, la oferta alcance al 25 % de la tasación efectuada sobre inmueble similar.

## CAPÍTULO V: ADJUDICACIÓN

### Artículo 24°: Adjudicación de la propuesta

Cuando se haya decidido la aceptación de una propuesta en el marco del Registro, la Corporación dictará Resolución adjudicando el espacio que, podrá o no, incluir una edificación, ordenando la formalización del Contrato de Concesión de Uso o de Obra, según fuera procedente en cada caso.

### Artículo 25°: Formalización de los Contratos

La Resolución que adjudica el espacio, aprobará el Contrato de Concesión de Uso o de Obra, teniendo como base los modelos que obran en este Registro, sin perjuicio de las cláusulas particulares que deban preverse en cada caso.

### Artículo 26°: Arancel de Adjudicación

El Concesionario deberá abonar, luego de notificarse de la Resolución que le adjudica el espacio en Concesión de Obra o de Uso, el Arancel de Adjudicación que disponga la normativa vigente. Para la integración de este rubro el área con competencia en el desarrollo comercial podrá autorizar, si el adjudicatario lo solicitase y el monto del arancel así lo justificare, el pago en cuotas mensuales y consecutivas hasta saldar el importe.

### Artículo 27°: Firma del contrato

Dentro de los diez (10) días hábiles, siguientes a la notificación de la Resolución que adjudica el espacio, el adjudicatario deberá concurrir al área de desarrollo comercial de la Corporación, a efectos de proceder a la firma del contrato.

Si el adjudicatario no se presentara a firmar el contrato, dentro del plazo previsto en el punto anterior, la Administración podrá dejar sin efecto la adjudicación, con la consecuente pérdida de la garantía integrada, en las condiciones previstas en el Artículo 19°.

### Artículo 28° Garantías Contractuales

Previo a la firma del contrato y, en cumplimiento a las obligaciones emergentes del mismo, el Adjudicatario deberá constituir las garantías que seguidamente se consignan.



### Garantía de cumplimiento y ejecución de contrato

La Garantía de fiel ejecución del Contrato será aplicable, tanto para las Concesiones de Uso como las de Obra, y será equivalente al importe de tres (3) cánones mensuales del valor aprobado por la Corporación en la Resolución que adjudica el espacio. Esta garantía deberá integrarse en efectivo en moneda de curso legal. El área comercial podrá otorgar cuotas para efectivizar esta garantía, conforme lo establece el Artículo 19° del presente Pliego de Bases y Condiciones. El monto de garantía deberá ajustarse anualmente de conformidad con las variaciones que sufra el canon mensual, y será devuelta, al Concesionario, al término de la concesión, siempre que no existiere motivo para su ejecución.

### Garantía de Ejecución de Obra

La Garantía de Ejecución de Obra será aplicable exclusivamente para las Concesiones que contengan Proyectos de Inversión en Construcciones. El importe de esta garantía será equivalente al cinco por ciento (5%) del importe total de la inversión propuesta por el Postulante y que haya sido aprobada en la Resolución adjudicatoria. Esta garantía será reintegrable conforme al avance de las obras, las que deberán corresponderse con el cronograma de obras e inversiones presentado por el Proponente y aprobado por la Corporación. En el caso de la garantía de obra, además de la integración en efectivo, podrá aceptarse póliza de seguro de caución o fianza bancaria.

### Artículo 29°: Entrega del Espacio – Pliego de Bases y Condiciones Técnicas

- a) Efectuada la adjudicación, abonado el arancel, formalizado el contrato e integradas las respectivas garantías, la Concedente procederá a hacer entrega del espacio al nuevo Concesionario, a cuyo efecto, labrará el Acta de Entrega correspondiente.
- b) Con posterioridad a este acto, el Concesionario, para el caso de Concesión de Obra deberá suscribir el Pliego de Bases y Condiciones Técnicas y se presentará ante el área incumbente, para iniciar las obras y trabajos de acuerdo con las normas y exigencias establecidas en el citado Pliego y al proyecto aprobado por la Concedente.

## CAPÍTULO VI: EL CONTRATO

### Artículo 30°: Concesiones

Luego de adjudicado el espacio, y en un máximo de diez (10) días desde la notificación de la Resolución adjudicatoria, el Concesionario deberá presentarse a firmar el contrato de Concesión de Obra o de Uso que se le haya otorgado, en las oficinas del área con competencia en desarrollo comercial.

El Representante Legal o apoderado que se presente a suscribir el instrumento deberá acreditar su identidad y representación.

En oportunidad de suscribir el contrato de concesión el Postulante fijará su domicilio y dirección de correo electrónico. Toda notificación o comunicación realizada a cualquiera de las dos direcciones, ya sea por cédula al domicilio contractual fijado o por mail a la dirección aportada por el usuario, se tendrán por válidas, para todos los efectos contractuales, extrajudiciales o judiciales.

El Concesionario tiene la obligación de mantener informada a la Concedente respecto de cualquier modificación, relativa al domicilio o dirección del correo electrónico, que pudiera sobrevenir durante el plazo de vigencia contractual, debiendo comunicarla, por medio fehaciente.

### Artículo 31°: Plazo del Contrato de Concesión de Uso

Concesión de Uso: El plazo de los contratos de concesión de uso será de tres (3) años. Luego, conforme el canon ofertado y las características del proyecto, podrá otorgarse un contrato de concesión de uso de cinco (5) años, como plazo máximo. La Concedente será restrictiva al evaluar la extensión del contrato considerando el canon ofertado y las mejoras propuestas.

### Artículo 32°: Plazo del Contrato de Concesión de Obra

- a) Concesión de Obra: El plazo máximo de adjudicación para estos contratos es cincuenta (50) años.
- b) El plazo se fijará teniendo en consideración las inversiones aprobadas, tanto en obras civiles como en infraestructura, y particularmente, se calculará el tiempo que demande la recuperación del capital invertido. A estos fines, el área comercial elaborará un informe que estime el plazo de recupero de la inversión, que determinará el plazo de amortización del contrato, debiendo evaluarse, a estos efectos, el flujo de caja de la adjudicataria. Una vez finalizado este término de recupero de la inversión,

el contrato podrá adicionar un período para el desarrollo de la actividad comercial. El momento de activación marcará el inicio del segundo período.

- c) Momento de Activación: La activación de los contratos de concesión de obra acontece en el momento en el que, se estima que el Concesionario ha recuperado el importe invertido en obras ubicadas en terrenos propios de la Concedente. Ese momento transforma el contrato de Concesión de Obra en un contrato de Concesión de Uso, de modo que la determinación del canon, a partir de la activación, se hará conforme esa modalidad contractual.
- d) El plazo de amortización del contrato de concesión de obra, sólo puede calcularse al inicio del contrato, puesto que cualquier obra posterior a la suscripción del mismo será considerada mejora.

#### Artículo 33°: Canon del Contrato de Concesión de Uso

El importe del canon inicial de la concesión de uso se corresponderá con los valores definidos en el acto de adjudicación, ya sea por el valor de canon inicial ofrecido en el procedimiento de oferta bajo sobre cerrado, o por la adjudicación en base a la tasación del bien efectuada por martillero público, perito tasador, inmobiliaria o entidades bancarias.

#### Artículo 34°: Canon del Contrato de Concesión de Obra

El importe del canon se fijará de acuerdo con los valores definidos en el acto de adjudicación, ya sea por el valor de canon inicial ofrecido en el procedimiento de oferta bajo sobre cerrado, o por la adjudicación en base a la tasación del bien efectuada por martillero público, perito tasador, inmobiliaria o entidades bancarias.

- a) El canon inicial correspondiente a las concesiones de obra, durante el plazo de amortización, será el fijado en la Resolución de adjudicación y ese porcentaje se mantendrá durante un período equivalente al 25 % del plazo de amortización del contrato. A su vez, durante este lapso, dicho monto de canon locativo será ajustado conforme la cláusula de ajuste prevista en el Artículo 35°.

- b) Luego de este primer período, el canon de la concesión de obra, durante el plazo de amortización, se incrementará a un valor equivalente a un cincuenta por ciento (50%) del valor de tasación del inmueble ya construido. Para esa fijación deberá requerirse una tasación específica para ese bien a un martillero público, perito tasador, inmobiliaria, o también podrá pedirse a una entidad bancaria. Ese porcentaje del valor tasado (50%), se abonará una vez finalizado el período fijado en el apartado a) de la presente cláusula y se mantendrá hasta cumplir el 50 % del plazo de amortización del contrato. A su vez, durante este lapso, dicho monto de canon locativo será ajustado conforme la cláusula de ajuste prevista en el Artículo 35°.
- c) Cumplido el período anterior, el valor del canon de la concesión de obra, durante el plazo de amortización, se incrementará a un valor equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) del valor de tasación del inmueble construido. Para esa fijación deberá requerirse una tasación específica para ese bien, a un martillero público, perito tasador, inmobiliaria, o también podrá pedirse a una entidad bancaria. Ese porcentaje del valor tasado (75 %), se abonará una vez finalizado el período fijado en el apartado b) de la presente cláusula y se mantendrá hasta cumplir el 75 % del plazo de amortización del contrato. A su vez, durante este lapso, dicho monto de canon locativo será ajustado conforme la cláusula de ajuste prevista en el Artículo 35°.
- d) Finalizado el período anterior, el valor del canon de la concesión de obra, durante el plazo de amortización, se incrementará a un valor equivalente al noventa por ciento (90%) del valor de tasación del inmueble construido. Para esa fijación deberá requerirse una tasación específica para ese bien a un martillero público, perito tasador, inmobiliaria, o también podrá pedirse a una entidad bancaria. Ese porcentaje del valor tasado (90%), se abonará una vez finalizado el período fijado en el apartado c) de la presente cláusula y se mantendrá hasta finalizar el plazo de amortización del contrato. A su vez, durante este lapso, dicho monto de canon locativo será ajustado conforme la cláusula de ajuste prevista en el Artículo 35°.
- e) Finalizado el plazo de amortización del contrato, si existiera otro período de desarrollo del negocio, se convertirá el contrato en una concesión de uso, fijándose el valor de canon por tasación del inmueble construido. Para esa

fijación deberá requerirse una tasación específica para ese bien a un martillero público, perito tasador, inmobiliaria, o también podrá pedirse a una entidad bancaria. A su vez, durante este lapso, dicho monto de canon locativo será ajustado conforme la cláusula de ajuste prevista en el Artículo 35°.

#### Artículo 35°: Ajuste del canon

En todos los contratos de concesión de uso o de obra regidos por el presente Registro, el canon se fijará por períodos de doce (12) meses, y transcurrido el primer año de contrato, la Administración procederá a fijar el nuevo valor del canon por los siguientes doce (12) meses, de acuerdo con los valores vigentes para inmuebles similares al concesionado, que surjan de tasaciones actualizadas efectuadas por martillero público, perito tasador, inmobiliaria o entidades bancarias. En caso de desacuerdo por parte del concesionario, se requerirá, a su costa, una tasación del espacio ocupado, a martillero público, perito tasador, inmobiliaria, o entidad bancaria. El resultado será de aplicación obligatoria para el período de doce (12) meses.

#### Artículo 36°: Forma de pago

El canon deberá abonarse por adelantado y por períodos mensuales, dentro de los vencimientos que surgen de la factura que se emita, en la dependencia y por la vía que la Administración indique al Concesionario. El pago del primer canon deberá efectuarse, conjuntamente con la suscripción del contrato de concesión de que se trate.

#### Artículo 37°: Tasa Retributiva de Servicios

Todos los Concesionarios están obligados al pago de la Tasa Retributiva de Servicios (TRS) por los servicios que la Concedente brinda, en su calidad de Administradora del Mercado Central de Buenos Aires. El valor de la Tasa Retributiva de Servicios, que deberá abonar cada Concesionario, se calcula sobre la sumatoria de los costos de los distintos servicios que componen los gastos comunes. A los fines de establecer el monto que deberá abonar cada Usuario se tendrán en consideración la cantidad de metros cuadrados de superficie del espacio concesionado. Su importe se abonará, en forma mensual, conforme se

establezca en la factura emitida por la Administración. Si por circunstancias especiales, un concesionario generara gastos extraordinarios, éstos serán facturados al usuario en la forma, modo y oportunidad que determine la Administración en cada caso.

#### Artículo 38°: Falta de Pago

El concesionario que no efectúe el pago dentro de los plazos establecidos, incumpliendo su obligación contractual, se lo considerará en mora de pleno derecho. El pago fuera de término quedará sujeto a la aplicación de los intereses por mora que establezca la normativa dictada por la Concedente. Cuando transcurran treinta (30) días de mora de cualquier obligación, la Corporación clausurará el espacio, y suspenderá la facturación. Luego, el área contable remitirá la información de deuda al área comercial para que se inicien los trámites tendientes a declarar la caducidad del contrato, unilateralmente y sin necesidad de interpelación de ninguna especie. En la Resolución, en la que la Administración dé por resuelto el contrato de concesión, ordenará al área comercial que efectúe el recupero administrativo del espacio. Si la Concesionaria se presentara en cualquier momento, previo a la notificación de la rescisión del contrato, la Administración podrá optar entre autorizar que el usuario abone todo lo adeudado con los intereses correspondientes y continuar su actividad, o resolver el contrato.

#### Artículo 39°: Exclusividad

Las adjudicaciones, que se otorguen en el marco del presente Registro Público, no revestirán, bajo ningún aspecto o interpretación, carácter de exclusivas en cuanto al rubro o tipo de actividad que se trate.

#### Artículo 40°: Derecho de Renovación de Contrato

Se define como tal al derecho que le asiste a los Concesionarios de solicitar la renovación del contrato que se encuentra en curso de ejecución. El ejercicio de este derecho no es absoluto, en tanto la Administración podrá desestimar la petición luego de evaluada la conveniencia de su otorgamiento. El Concesionario podrá solicitar la renovación de su contrato dentro del último año del contrato que posee vigente, y deberá abonar el arancel pertinente, que será equivalente al arancel por adjudicación.

#### Artículo 41°: Cesión de Contrato

Los contratos de concesión de obra o de uso otorgados en el marco normativo de este Registro no podrán ser transferidos total ni parcialmente. Excepcionalmente, y por razones fundadas, la Corporación podrá autorizar su cesión, a solicitud del Concesionario, previo análisis y la evaluación del beneficiario de la misma. Si la Concedente autoriza la cesión, se deberá abonar el arancel pertinente.

#### Artículo 42°: Modificación de la Actividad Objeto de la Concesión

Las concesiones de uso o de obra serán otorgadas con el objeto de desarrollar una actividad determinada. El concesionario no podrá variar dicha actividad sin el previo consentimiento de la Administración, ni dar al espacio concesionado un destino distinto del que fue previsto en el objeto contractual.

Si el Concesionario quisiera variar o ampliar dicho alcance deberá presentar su propuesta a la Concedente, quien la analizará y decidirá en consecuencia, resultando su decisión irrecurrible. La presentación de la solicitud, para ampliar o modificar el objeto contractual, deberá cumplimentar los requisitos de admisión establecidos en el presente Registro, así como todas aquellas exigencias que desde el punto de vista particular le puedan corresponder, como por ejemplo exigencias técnicas, recaudos administrativos, así como la expresión detallada de los motivos que impulsan a hacer la excepción señalada y, la estimación de los beneficios que se pretenden lograr con el aludido cambio o ampliación. Si la Concedente aprobara la modificación y/o ampliación de la actividad determinada en el objeto del Contrato de Concesión, se deberá abonar el arancel correspondiente, y se incrementará el canon vigente en un 30 %, durante la vigencia de lo que reste de contrato.

#### Artículo 43°: Facultad de subconcesionar

Los contratos de concesión que se otorguen en el marco del presente Registro se considerarán “intuitu personae”, no pudiendo cederse ni transferirse los derechos derivados del mismo. En los excepcionales casos en los que el contrato de concesión, por autorización expresa del Directorio, contemple la facultad de subconcesionar el espacio, el canon establecido, conforme las pautas precedentemente dispuestas, se acrecentará un cincuenta por ciento (50 %) más.

Este adicional se agrega en atención a que, esa facultad le generará, al Concesionario, una ganancia extra que no se encuentra relacionada con su giro comercial.

#### Artículo 44°: Obras y Cargos por Consumo

Los interesados deberán obtener las autorizaciones pertinentes de los organismos respectivos para lograr los servicios generales de agua, gas, electricidad, desagües cloacales, fuerza motriz, telefonía, internet etc. realizando, a su costa, las gestiones correspondientes para dotar el espacio, objeto de la Concesión, de los servicios que requiera la actividad. Estarán a cargo del Concesionario las obras de infraestructura y aquellas que se requieran a los fines de lograr las conexiones correspondientes.

#### Artículo 45°: Seguros

La Concesionaria deberá contratar los seguros que se detallan seguidamente, por los daños y perjuicios que pudieran causar sus dependientes y/o terceros, por hechos relacionados directa o indirectamente con la concesión, por daños y perjuicios ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, incendio, inundaciones, y otros motivos análogos:

1. Seguro de Incendio para el edificio, debiendo constar en la Póliza que la Corporación es beneficiario en carácter de propietario;
2. Seguro de Incendio de cámaras, oficinas, contenido del espacio y mercaderías;
3. Seguro de Responsabilidad Civil comprensiva de toda la actividad desarrollada dentro de la Concesión, con los adicionales de rayo, explosión, descargas eléctricas, escapes de gas, caída de objetos, carteles, carga y descarga dentro y fuera del ámbito otorgado, incendios linderos;
4. Seguro de Cristales;
5. Seguro de Responsabilidad Civil por los productos: ampara productos alimenticios que no son de consumo en el lugar de expendio, frutas, verduras y hortalizas que no tienen ningún tipo de manufactura por parte del asegurado;
6. De Riesgos del Trabajo: que cubra a su personal conforme la Ley de Aseguradoras de Riesgo del Trabajo (ART) Nro. 24.557 y su modificatoria Ley nro. 26.773 y complementaria Ley Nro. 27.348, o la norma que las reemplace, con



cláusula de renuncia a la acción de recupero por parte de la Aseguradora contra la Corporación. Las cláusulas obligatorias de las pólizas precedentemente indicadas, valores a asegurar por metro cuadrado, y en el caso de cristales y responsabilidad civil, la suma a asegurar, deberán ser previamente verificadas y aprobadas por la Administración, a través del área con incumbencia en la materia. El concesionario deberá acreditar fehacientemente el cumplimiento de las coberturas antes indicadas y/o las que eventualmente pudiera exigir la Concedente en virtud de las actividades que desarrolla la Concesionaria. Todas las pólizas deberán estar endosadas a favor de la Concedente. Para el caso de las Concesiones de Obra la CONCESIONARIA deberá contratar las pólizas de seguro correspondientes en cobertura de su propio personal, como asimismo de sus eventuales contratistas y/o subcontratistas, a fin de cubrir los riesgos derivados de accidentes del trabajo. Dichos seguros deberán cubrir, por lo menos, los riesgos de muerte e invalidez total o parcial, absoluta y permanente, en un todo de acuerdo con la legislación vigente en materia de riesgos del trabajo. La CONCESIONARIA deberá contratar un seguro que cubra daños a terceros; y también un seguro para los automotores de su propiedad y/o terceros, que cubran la responsabilidad civil hasta los límites que, como mínimo, establezca para las mismas la Superintendencia de Seguros de la Nación. Dentro de los 10 días hábiles contados desde la finalización de las obras, o en el momento en que se dé por iniciada la explotación comercial de la Concesionaria, ésta deberá acreditar la contratación de las pólizas de seguros antes mencionadas. La Administración a través del área de seguros podrá modificar los seguros requeridos y los requisitos de las pólizas exigidas.

#### Artículo 45°: Impuestos

La totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones que, eventualmente pudieran corresponder a la actividad a desarrollar, correrán por exclusiva cuenta del Concesionario.

#### Artículo 46°: Inspección de Obra

La Concedente efectuará, durante el plazo de ejecución de las obras, las correspondientes inspecciones, a efectos de verificar el normal desarrollo de las tareas, de conformidad con las pautas determinadas en el proyecto final

aprobado. La inspección de obra estará a cargo del área técnica de la Concedente. Las inspecciones podrán ser realizadas sin necesidad de previo aviso al Concesionario, teniendo la obligación, este último, de facilitar el ingreso del personal autorizado de la Concedente.

#### Artículo 47º: Del Personal del Concesionario

Todo el personal que incorpore el Concesionario y que actúe en el marco de la Concesión, deberá estar encuadrado dentro de las disposiciones de derecho laboral individual y colectivo que correspondan. Asimismo, el Concesionario deberá cumplir con la normativa laboral y previsional vinculadas con el personal que desarrolle tareas en relación de dependencia en su concesión.

Se deja constancia que el personal afectado a la Concesión tiene dependencia técnico-administrativa exclusivamente con el Concesionario, y la Concedente no asume, bajo ninguna circunstancia, el carácter de empleadora, ni responsabilidad alguna sobre ese personal.

#### Artículo 48º: Causales de Extinción de la Concesión

La concesión finaliza por:

a) Por vencimiento del Plazo

La concesión se extinguirá al finalizar el plazo para el que fue otorgada. Producida la extinción, la Concesionaria no tendrá facultades para hacer reclamo alguno respecto de las obras que hubiere construido en el predio concesionado. La extinción de la concesión implicará, asimismo, la de todos los contratos que el concesionario hubiese celebrado con terceros, relativos a la explotación de la concesión, en su carácter de accesorios del principal. El Concesionario no podrá retirar de las obras ningún elemento que forme parte de la misma y que resulte necesaria para la funcionalidad de la edificación. Los bienes de uso de propiedad del Concesionario, complementarios a la actividad de la Concesión, podrán ser retirados libremente. La garantía de contrato no será devuelta al Concesionario si las instalaciones no presentasen el grado de conservación de la funcionalidad requerido o si faltasen bienes, cuya ausencia no permitiera el normal funcionamiento de la edificación. La Concedente podrá aplicar la garantía a la reparación de los bienes deteriorados, así como a la adquisición de los indebidamente retirados, reintegrando la diferencia al Operador si la hubiere.

Al día siguiente del vencimiento del plazo de concesión, la Corporación recibirá las obras y procederá a inventariar los bienes que el Concesionario no tenga derecho a retirar. El inventario se realizará en presencia del Concesionario y deberá quedar concluido dentro de los cinco (5) días hábiles de la fecha de recepción, debiendo constar en Acta, tanto el procedimiento, como la nómina de bienes, con suscripción de los presentes. De corresponder, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la conclusión del inventario, se formularán los cargos por deficiencias visibles en el estado de conservación de las obras, así como por la ausencia o por la degradación de elementos, útiles, equipos, artefactos de los considerados indispensables para la funcionalidad del espacio. Ejecutada la garantía, se procederá a liberar el sobrante, si lo hubiere, para su devolución al Concesionario.

b) Por incumplimiento de las Obligaciones del Concesionario

La Concedente podrá, unilateralmente, declarar la caducidad del contrato de concesión, a partir de la adjudicación y hasta la finalización de la ejecución del contrato, cuando la Concesionaria no diere cumplimiento a cualesquiera de sus obligaciones derivadas de este Registro, del Pliego de Bases y Condiciones Técnicas, de las disposiciones contractuales, y de la normativa vigente de la Administración. A modo de ejemplo se detallan algunas de las posibles causas, sin que esta enumeración pueda considerarse taxativa.

- 1- Por falta de pago del canon y/o la Tasa Retributiva de Servicios por dos períodos.
- 2- Por atraso, superior a dos (2) meses, en la preparación de los proyectos definitivos, o sus modificaciones, o la ejecución de las obras objeto de este contrato.
- 3- Por falta de acatamiento a órdenes impartidas por la Concedente.
- 4- Por no presentarse habiendo sido citado por la Administración.
- 5- Por presentar información, ya fuera societaria, impositiva, financiera o previsional incompleta o falaz.
- 6- Por no constituir los seguros o las garantías en los plazos y condiciones establecidas, por no integrar el refuerzo cuando se hubiere producido un ajuste en el canon o por no renovarla antes que opere su extinción.
- 7- Por cesión de la concesión sin la previa aprobación de la Corporación.

## 8- Por abandono de la Concesión por parte del Concesionario.

En todos los casos, se intimará al Concesionario, a subsanar el incumplimiento de que se trate. Vencido el plazo de la intimación sin que el Usuario hubiera dado fiel cumplimiento a sus obligaciones, la Administración podrá optar entre exigir el cumplimiento o declarar la caducidad del contrato de concesión. Si la Administración se inclinara por exigir el cumplimiento, podrá aplicar una multa diaria equivalente al diez por ciento (10%) del canon vigente, durante un plazo máximo de diez (10) días corridos. Una vez finalizado ese término, sin que se hubiera subsanado el incumplimiento, la Concedente podrá clausurar el espacio y procederá a declarar la caducidad del contrato por incumplimiento de la Concesionaria. La declaración de caducidad del contrato de concesión importa su extinción en el estado en que se encuentre, sin lugar a reconocimiento de indemnización alguna al Concesionario. Asimismo, implicará la pérdida de la garantía integrada, facultando a la Administración a hacerse cargo de las obras y tomar la posesión de las mismas. El Concesionario quedará inhabilitado para contratar con la Administración por un período de cinco años. Respecto de las obras se distinguen dos situaciones diversas:

- i) Si las obras se encontraren inconclusas: la Administración podrá tomar posesión de las mismas, previo inventario, y optar por continuar las obras hasta su finalización, o proceder a su demolición. Si optara por la continuidad del proyecto, la Corporación podrá seguir adelante los trabajos, en forma directa o mediante una nueva contratación, con la facultad de utilizar el proyecto presentado por el Concesionario, sin derecho a reclamo alguno por parte de éste. Todos los costos que irrogue la nueva contratación o la tarea de demolición, estarán a cargo del Concesionario, de modo que las garantías constituidas quedarán afectadas a estos fines, sin perjuicio del mayor reclamo al que la Corporación tenga derecho.
- ii) Si las obras se encontraren concluidas a satisfacción de la Corporación, y ya hubiera operado el momento de activación del contrato, la Administración podrá tomar posesión de las mismas, sin que asista al Concesionario el derecho de solicitar indemnización alguna.

c) Por quiebra o extinción del Concesionario

La quiebra o extinción de la personalidad jurídica de Concesionario determinará la finalización del contrato de concesión, de pleno derecho, con pérdida de las garantías integradas.

La Corporación tomará posesión de las obras y podrá continuarlas a través de un nuevo contrato.

d) Por mutuo acuerdo

El mutuo acuerdo, entre el Concesionario y la Corporación, extinguirá la Concesión en cualquier tiempo. A tal efecto, el contrato de concesión deberá contener una cláusula que regule las formalidades de la rescisión.

e) Por determinación de la Administración

Si el contrato de concesión fuere rescindido por decisión de la Corporación, basado en motivos de oportunidad, mérito o conveniencia, el Concesionario tendrá derecho a exigir que se le indemnicen, únicamente, los daños materiales que tal determinación le genere.

Artículo 49º: Jurisdicción

Todas las cuestiones judiciales que se suscitaren, respecto de contratos de concesión otorgados en el marco jurídico del presente Registro Único, deberán tramitar por ante alguno de los Juzgados Nacionales Federales Civiles, Comerciales y Contenciosos Administrativos de San Martín, Provincia de Buenos Aires, en atención a la naturaleza jurídica de la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires.

## ANEXO I

### **PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES TÉCNICAS**

El presente Pliego rige las Normas y Procedimientos para la ejecución de obras a realizar por Concesionarios, Permisionarios y Usuarios en general en predios y edificios del Mercado Central de Buenos Aires y forma parte del Registro Único para la Adjudicación de Espacios.

#### ALCANCE DE LAS DISPOSICIONES

Las presente disposiciones constituyen las normas mínimas que deberán observarse en la elaboración de la documentación técnica para la ejecución de obras e instalaciones necesarias para concretar un proyecto, como asimismo las secuencias administrativas para la consideración y aprobación del Proyecto y el seguimiento de las mismas durante su ejecución.

#### ORDENAMIENTO DE LAS DISPOSICIONES

A fin clasificar y simplificar su interpretación se ha dividido a estas normas en los siguientes títulos y subtítulos:

##### 1.- NORMAS ADMINISTRATIVAS.

- 1.1. Tramitaciones.
- 1.2. Representante Técnico.
- 1.3. Aprobación de obras e instalaciones.
- 1.4. Modificaciones y/o ampliaciones.
- 1.5. Comienzo y duración de las obras.
- 1.6. Inspecciones.
- 1.7. Obras suspendidas o en contravención.

1.8. Habilitaciones.

## 2.- NORMAS TÉCNICAS

2.1. Uso del suelo

2.1.1. Restricciones.

2.1.2. Retiros de frente y de medianera de predios.

2.1.3. Estacionamientos.

2.1.4. Altura máxima.

2.1.5. Parquización.

2.1.6. Publicidad.

2.1.7. Cercas y Aceras.

2.1.8. Estética Urbana.

## 3.- PROYECTO DE OBRAS E INSTALACIONES.

3.1. Generalidades.

3.2. Ejecución de las Obras.

3.2.1. Obradores. Vallados Provisorios y carteles de obra.

3.2.2. Movimiento de suelos.

3.2.3. Replanteo de obra.

3.2.4. Calidad de los materiales- Aprobación- Ensayos.

3.2.5. Vicios en las obras ejecutadas...

3.2.6. Limpieza de obra.

3.2.7. Conservación y Mantenimiento.

3.3. Instalaciones

3.3.1. Instalaciones en obras.

3.3.2. Conexión a instalaciones e Infraestructura existente.

3.3.3. Instalaciones contra Incendio y Seguridad.

## 1.- NORMAS ADMINISTRATIVAS.

### v.3. Tramitaciones.

1.1.1. Presentación Preliminar: El solicitante deberá incluir con su presentación ante la Corporación una nota solicitando la aprobación del proyecto que se propone realizar, adjuntando la siguiente documentación:

- a) Memoria descriptiva: Resumen detallado del alcance del proyecto a realizar, que incluya además el sistema constructivo a utilizar.
- b) Zonificación del terreno: croquis de zonificación con distribución de las áreas funcionales.
- c) Planos generales de anteproyecto (1 copias impresa y soporte digital). Esc. 1:100 o 1:200 según el proyecto que incluya (Plantas, Cortes, Vistas e Instalaciones).
- d) Demanda de infraestructura. Deberá indicar la potencia eléctrica a utilizar, consumo de agua estimada, volumen de gas y/o cualquier otra información concerniente al proyecto.
- e) Plan de inversión: Deberá incluir los montos de obra propuesto y su erogación.

1.1.2. Presentación Definitiva: Una vez firmado el Contrato de Concesión y efectivizada el Acta de Entrega del Espacio se deberá completar la presentación con la documentación que se detalla:

- a) Memoria Técnica de la obra. Deberá ampliar la Memoria Descriptiva de la Presentación preliminar.
- b) Planos definitivos de proyecto. Deberá ejecutar la documentación completa de la obra, que incluya, planimetría, planos de Arquitectura (plantas, cortes, vistas, Perspectivas, etc.)
- c) Planos de Estructura, con memoria de cálculo.
- d) Planos de instalaciones eléctricas e sanitarias (agua, gas y desagües cloacales).
- e) Planos de conexionado a redes existentes.
- f) Plano de Instalaciones contra Incendios, con determinación de carga de fuego.
- g) Plano de instalaciones especiales (en caso de existir).



- h) Cronograma de trabajo.
- i) Plan de inversión.
- j) Estudio de Impacto Ambiental. Será aplicable a todos los proyectos que el área Técnica considere necesario por su dimensión. Dicho estudio se ajustará a la Normativa establecida por la Autoridad de Aplicación de la Provincia de Buenos Aires. OPDS (Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible). Los requisitos a cumplimentar se incluyen en el presente como Anexo I del este Pliego de Condiciones Técnicas.
- k) Higiene Y Seguridad: Debe presentar un responsable en Higiene, Seguridad y Medio Ambiente matriculado en los organismos correspondiente, quién deberá acreditarse y firmar la documentación técnica ante la CMCBA, presentando el “Programa de Seguridad correspondiente”
- l) Seguros: Deberá presentar todos los seguros requeridos por la Normativa vigente, estén o no mencionados en el presente Pliego y que sean exigidos por ley al momento de iniciar las obras
  - 1.1- Responsabilidad Civil: Un seguro que cubra los riesgos de responsabilidad civil por daños y perjuicios que su personal y/o actividad pueda ocasionar a terceros.
  - 1.2- ART: Cobertura por los Riesgos del Trabajo respecto a sus dependientes (ART) CONTRATO con nómina de empleados.
  - 1.3- Accidentes Personales: En el caso de personal contratado como monotributista, deberán presentar seguro de accidentes personales.
- m) Planos Conforme a Obra: Finalizadas las obras y de conformidad con la Inspección del Área Técnica, el Concesionario deberá presentar los Planos conforme a Obra, condición necesaria para efectuar la Inspección final de las obras para su habilitación. Deberá incluir, planos de arquitectura, de instalaciones y de instalaciones contra Incendios debidamente firmados y aprobados por Bomberos de la Provincia de Buenos Aires.
- n) Certificados de Aptitud de Instalaciones: se deberán presentar conjuntamente con los Planos Conforme a Obra, con la debida certificación del Colegio Profesional correspondiente.

1.1.3. De considerarlo necesario se requerirá al concesionario o permisionario o su Representante Técnico completar o ampliar la documentación presentada en 1.1.1. y en 1.1.2.

## 1.2. Representante Técnico

1.2.1. El Concesionario deberá contar para la realización de los trabajos en carácter de Representante Técnico con los servicios de un profesional matriculado en el Colegio o Consejo respectivo, (Pcia. De Buenos Aires o Capital Federal) que será responsable de todos los aspectos técnicos de las obras e instalaciones. Toda documentación técnica presentada deberá ser firmada por el referido profesional.

1.2.2. Si la Corporación considere que el Representante Técnico no reúne las condiciones técnicas necesarias, podrá solicitar cambio de profesional.

## 1.3. Aprobación de Obras e Instalaciones

1.3.1. Cuando la documentación presentada cumpla con las disposiciones establecidas en estas normas, la Corporación aprobará la realización de los trabajos solicitados.

1.3.2. El Concesionario una vez firmado el contrato, y aprobada la documentación solicitada en 1.1.2 y 1.2.1, podrá previa comunicación a esta Corporación con 48 hs de anticipación, iniciar los trabajos en el sector.

1.3.3. Cualquier construcción o instalación que se efectúe sin permiso, sin planos aprobados o que no se ajuste a estas normas será clausurada por esta Corporación hasta tanto no se cumplimenten las disposiciones 1.1.1. o 1.1.2.

## 1.4. Modificaciones y/o ampliaciones

1.4.1. Si durante la ejecución de las construcciones o instalaciones aprobadas, el concesionario introdujera modificaciones y/o ampliaciones, deberá dar aviso de las mismas y presentar de ser necesario a juicio de esta Corporación planos para su aprobación.

1.4.2. Si el Concesionario deseara modificar y/o ampliar construcciones o instalaciones ya habilitadas, deberá solicitar permiso y aprobación de las mismas

de acuerdo a lo establecido en 1.1.2.de estas normas. Deberá, asimismo, una vez finalizadas las tareas, solicitar la habilitación de las mismas.

#### 1.5. Comienzo y Duración de obras.

1.5.1.El Concesionario deberá iniciar las obras y/o instalaciones en un plazo no mayor de 30 días a partir del momento de aprobación de la documentación o dentro del plazo que el contrato lo establezca, en caso de estar indicado.

1.5.2.Para tales efectos, el Área Técnica formalizará el comienzo de las obras extendiendo la correspondiente Acta de Inicio de Obra, rubricada por el Representante Técnico del Concesionario/permisionario y por un Profesional del Área Técnica en representación de la Corporación.

1.5.3.A partir del inicio de los trabajos, las obras deberán tener un ritmo de ejecución coincidente con el Cronograma de Trabajos presentado oportunamente y aprobado por esta Corporación.

#### 1.6. Inspecciones

1.6.1.La Corporación por intermedio de su Área Técnica, supervisará la realización de los trabajos. A tal fin iniciará el comienzo de los mismos un Libro de Comunicaciones en el que se registrarán todas las novedades producidas entre las partes (Corporación- Concesionario) inherentes a la marcha de los trabajos.

1.6.2.El Concesionario, profesional o ocupante del local o sector deberá permitir el acceso de personal de la Corporación que realizará inspecciones periódicas a fin de:

- a) Verificar el cumplimiento de las reglamentaciones.
- b) Supervisar las construcciones e instalaciones.
- c) Verificar el estado de conservación de las instalaciones.
- d) Habilitar las obras y/o instalaciones.

1.6.3.El Concesionario está obligado a aceptar las indicaciones que le fueran impartidas por la inspección, siempre que sean dadas por escrito mediante del

Libro de Comunicaciones o Cedula de Notificación y no alteran las bases del contrato.

#### 1.7. Obras suspendidas o en contravención.

1.7.1. La Corporación podrá ordenar la paralización o clausura de obras e instalaciones si se comprobara que existen las siguientes irregularidades:

- a) Que se están ejecutando sin permiso y/o aprobación.
- b) Que lo realizado coincide con lo aprobado o con las disposiciones presentes.
- c) Que afecten la seguridad e higiene de la misma, de los linderos o de esta Corporación.
- d) Que inicien sus actividades sin la habilitación correspondiente.

En estos casos la sanción será revocada cuando el Concesionario cumpla con todo lo reglamentado en estas Normas, de lo contrario se procederá conforme lo estipula el Artículo 48 del Registro Único para la Adjudicación de Espacios.

1.7.2. Cuando la Corporación presuma que una obra se encuentra paralizada, intimará al concesionario en un término perentorio la prosecución de la misma. Si no se acatare tal intimación, la Corporación está facultada a proceder a su demolición pudiendo descontarse estos gastos de la garantía de contrato efectivizada por la Concesionaria.

#### 1.8. Habilitaciones.

1.8.1. Para poder comenzar sus actividades comerciales y una vez terminadas todas las obras, instalaciones y/o ampliaciones, de acuerdo a los planos aprobados, el Concesionario/permisionario deberá solicitar al Área Técnica del Mercado la Inspección de los trabajos.

1.8.2. Presentada la solicitud conjuntamente con la documentación Conforme a Obras establecidos en el punto 1.1.2. m) y n) y previa verificación del cumplimiento de todas las normas aquí establecidas y no habiendo objeción de los trabajos en

la Inspección Final realizada, la Corporación procederá a habilitar las mismas, extendiendo para ello la respectiva Acta de Habilidadación.

1.8.3. Si el Concesionario deseara iniciar sus actividades comerciales sin haber finalizado las obras, a solicitud del mismo, la Corporación podrá otorgar la Habilidadación Provisoria si lo considera factible, siempre y cuando se trate de faltante de documentación o sin finalizar obras menores.

## 2.- NORMAS TÉCNICAS.

### v.3. Uso del Suelo.

#### v.3.5. Restricciones.

La Corporación determinará en cada caso y según las parcelas de que se trate, las restricciones que deberán respetarse a fin de preservar instalaciones existentes, tendidos futuros, etc. Para el caso de emprendimiento situados en Tierras Externas, las restricciones se registrarán conforme la ley de ordenamiento territorial y Uso del Suelo de la Provincia de Buenos Aires.

#### v.3.5. Retiros de Frentes y de Medianeras

La Corporación establecerá para cada proyecto nuevo, los retiros de frentes y medianeras de acuerdo a la ubicación de cada lote. Para el caso de lotes mayores a 1.000 m<sup>2</sup>, nunca podrán ser menores a 3 metros, tanto para frente como de medianera.

#### v.3.5. Estacionamiento.

Todos los proyectos deberán prever un espacio adecuado para que las operaciones de carga y descarga, entrada y salida de vehículos se cumplan dentro del lote/concesión, en forma de no afectar el tránsito de las calles de Mercado.

Se deberá contar asimismo con la adecuada provisión de espacios de estacionamiento de vehículos de quienes trabajan en el lugar.

#### v.3.5. Altura Máxima.

La altura máxima de las construcciones será de 9 metros en lotes de tierras internas y de 12 metros para grandes superficies, Pudiendo sobresalir de dicha altura límite, tanques de agua, pararrayos, chimeneas y antenas, siempre que no sobrepasen las alturas establecidas.

La Corporación evaluará propuestas que por requerimientos funcionales de la actividad demanden parcial o totalmente alturas mayores. La aprobación de las mismas quedará a solo juicio de la Corporación.

#### v.3.5. Parquización.

El Área que quede libre de las parcelas y los espacios para playas de maniobras y estacionamiento deberán ser parquizadas adecuadamente.

En el caso de predios de grandes superficies se propondrán los sectores a parquizar, siendo facultad de la Corporación la aceptación o no de lo propuesto. En todos los casos, los proyectos presentados deberán tener en consideración la parquización existente, quedando facultada la Corporación para aceptar o no algún tipo de traslado de árboles.

#### v.3.5. Publicidad.

La publicidad propia de la concesión podrá realizarse exclusivamente dentro de su lote, utilizando elementos acordes que no interfieran visuales de vecinos, señalización vial existente o de circulación vehicular.

A tal efecto, la Concesionaria deberá presentar a la Corporación plano del cartel y dimensionamiento y ubicación para su aprobación.

Si dentro del predio concesionado se deseará colocar otro tipo de publicidad comercial, se deberá presentar la documentación precedentemente explicitada, la que será evaluada, quedando facultada la Corporación para la aceptación o no de lo propuesto.

#### v.3.5. Cercas y Aceras.

En caso que se estime necesario disponer de cerramientos en la parcela, los mismos deberán ser del tipo de alambrado olímpico; con postas de hormigón y tejido de alambre romboidal o en su defecto placas de hormigón premoldeado según tipología existente.

Dónde las parcelas no tengan acera, ésta se ejecutará en hormigón del mismo tipo de las existentes y su ancho no será menor de 0.60 m.

#### v.3.5. Estética Urbana.

En las obras a realizar se deberá tratar que las mismas respeten adecuadamente el entorno existente, por lo tanto, en la elaboración del proyecto se tendrá especialmente cuidado en cuanto a la imagen, el emplazamiento, la volumetría, la utilización de materiales, etc., a fin de compatibilizar el mismo con la calidad arquitectónica y constructiva de las obras del Mercado.

La Corporación se reserva el derecho de rechazar total o parcialmente los proyectos que no se ajusten a lo expresado precedentemente.

La Corporación se reserva el derecho de rechazar total o parcialmente los proyectos que no se ajustan a lo expresado precedentemente.

### 3.- EJECUCIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES.

#### v.3. Generalidades.

En razón de las diferentes alternativas que puedan presentarse, la Corporación recibirá las propuestas evaluando sus posibilidades de concreción en base a la infraestructura disponible y a las restricciones que el derecho del resto de los usuarios impone.

La Corporación evacuará en términos perentorios las consultas planteadas no contempladas en estas normas.

Para todo proyecto de obras e instalaciones se tomarán como referencia las normas que para edificios comerciales y de servicios y para cada uno de sus locales estén establecidas en el código de edificación de la Ciudad Autónoma de

la Ciudad de Buenos Aires y toda la normativa aplicable a Calculo Estructural, Estudios de Suelo, Medio Ambiente y Seguridad e Higiene entre otras.

### v.3. Ejecución de las Obras.

#### v.3.5. Obradores. Vallados Provisorios y carteles de obra.

Todas las construcciones provisorias que se construyan como obradores se dispondrán de tal manera que no produzcan molestias a la actividad del Mercado y/o terceros, debiendo ser conservados en perfecto estado de higiene y seguridad y desmontados totalmente una vez finalizada la obra.

En caso de ser necesario un vallado provisorio, el mismo deberá ser aprobado por la Corporación. Para cartel de obra será de aplicación lo reglamentado en el código de Edificación de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.

#### v.3.5. Movimientos de Suelos.

En las parcelas que necesiten terraplenamiento, el concesionario deberá ejecutarlo a su costo, respetando las cotas de nivel y procedimiento que determine la Corporación.

El terraplenamiento se ejecutará por capas, con aporte de tierras adecuadas, hasta una altura tal que tenga en cuenta el esponjamiento de la tierra, de manera que la acción del tiempo de por resultado el nivel definitivo.

En el sector que se necesite desmonte, éste se hará hasta la cota de nivel requerido.

El nivel de tierra de desmonte y de cementaciones deberá ser retirado de la parcela y depositado donde la Corporación lo disponga.

#### v.3.5. Replanteo de obra.

Una vez ejecutado el Replanteo total de la obra, el Concesionario deberá comunicarlo a fin que la inspección de esta Corporación verifique la implantación general de la construcción.



### v.3.5. Calidad de los Materiales

El hecho que la Corporación apruebe el proyecto sin formular observaciones con respecto a marcas de materiales y/o equipos, no exime a la Concesionaria la responsabilidad de cumplir las exigencias técnicas establecidas en las reglamentaciones en vigencia, lo que también es de aplicación para los casos no estipulados en planos o especificaciones aprobadas.

### v.3.5. Vicios en las Obras ejecutadas.

Cuando se sospeche que existen vicios en los trabajos no visibles, la Corporación podrá ordenar las demoliciones o desmontajes y las reconstrucciones necesarias. Si los vicios se manifestarán en el transcurso de la obra o período de explotación, la concesionaria deberá reparar o cambiar las obras defectuosas en el plazo que se le fije, a contar desde la fecha de su notificación por medio de Orden de Servicio o vía mail. Transcurrido ese plazo, la Corporación podrá clausurar la obra/local y aplicar los procedimientos previstos en el Artículo 48 del Registro.

Previo cumplimiento de lo solicitado por la Corporación, la concesionaria podrá reanudar las tareas.

La habilitación de los trabajos o locales, no exime a la concesionaria de las responsabilidades que determina el art. 1646 del Código Civil.

Todos los materiales y productos de la industria que se incorporen a la obra serán de calidad apropiada a su destino.

La Corporación podrá rechazar todo material que no satisfaga los requisitos antes citados, aunque el mismo haya sido ya utilizado.

Las instalaciones, materiales y/o trabajos que queden ocultos para proseguir las obras, serán objeto de inspecciones, previa solicitud que al respecto está obligado a formular el Concesionario.

### v.3.5. Limpieza de obra.

Durante la ejecución de la obra, el concesionario deberá mantener limpio y despejado de residuos el sitio de los trabajos. Cuando el lugar de la obra no se

mantuviera en buenas de la limpieza, a juicio exclusivo de la Corporación, esta se impondrá términos para efectuarla.

Al finalizar las obras el concesionario hará limpiar y reacondicionar los lugares donde se ejecutaron los trabajos y sus alrededores, retirando todos los equipos, construcciones auxiliares, estructura de obradores, resto de materiales, etc. Y cualquier otro material e instalación o estructura extraña al sector.

#### v.3.5. Conservación y Mantenimiento.

A partir de la habilitación de las obras y durante el periodo de explotación, el Concesionario deberá conservar las obras y sus instalaciones en perfecto estado y condiciones de uso con el fin de preservar lo siguiente:

- a) Adecuado aspecto.
- b) Necesaria seguridad respecto a terceros.
- c) Garantizar que las instalaciones que eventualmente deban ser traspasadas a la Corporación al finalizar el contrato estén en condiciones adecuadas.

A tal efecto elaborará un programa de mantenimiento que deberá presentar a esta Corporación, que asegure el correcto funcionamiento de todas las instalaciones y servicios y la conservación de las construcciones efectuadas.

Deberá mantener en perfecto estado de limpieza y mantenimiento el Área libre interna de su lote y el espacio prolongado hasta el cordón de la acera correspondencia al ancho total de su parcela.

### v.3 Instalaciones

#### v.3.5. Instalaciones en obras.

Instalaciones en obras: Todas las instalaciones a ejecutar en obras respetaran las normas establecidas sobre cada materia por las reglamentaciones que rigen las mismas, como ser:

- Gas Natural Ban
- Telefónica de Argentina
- AySA
- Edenor

- Policía de la Provincia de Buenos Aires – Superintendencia de Bomberos
- Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
- O a las Empresas que prestan el servicio al momento de la efectivización del contrato.

Para el caso de obras en Tierras Internas, las tramitaciones para la provisión de los servicios, se realizará ante Central Servicios, quien determinará las condiciones del suministro y el conexionado a las redes.

Para el caso de Tierras Externas la solicitud de suministro se realizará directamente ante las Empresas de Servicios tales como, Edenor, AySA, Gas Natural Ban o a las Empresas prestatarias al momento de la efectivización del contrato.

.

#### v.3.5. Conexionado a instalaciones e Infraestructura existente.

Se deberá considerar en el proyecto la presencia de redes o instalaciones generales que puedan existir en las parcelas, respetando su traza y procurando que las obras no interfieran en las mismas.

En ningún caso la Corporación asumirá responsabilidad alguna por los deterioros que puedan originar a las obras realizadas, desperfectos en las redes del Mercado. Si se produjeran desperfectos en los tendidos de infraestructura por causas imputables a los usuarios, su reparación correrá por cuenta de los mismos.

La toma de servicios de infraestructura a la parcela está indicada en los planos correspondientes a cada sector, los que deberán ser consultados por el concesionario, quedando a costa y cargo del mismo la ejecución de las obras necesarias de conexión y tendido de alimentación a sus parcelas.

La Corporación suministrará toda la información técnica disponible para la correcta ejecución de las tareas.

El usuario deberá comunicar con 48 hs. De anticipación a la Corporación la conexión a cualquier instalación existente.

#### v.3.5. Instalaciones contra Incendio y Seguridad.

Las prevenciones generales contra incendio serán cumplidas para todas las obras a construir y durante el transcurso de la concesión cumplimentando lo reglamentado por Superintendencia de Bomberos de la Pcia. De Bs. As. Y el código de edificación de la Ciudad de Buenos Aires.

#### CAPÍTULO IV: REQUERIMIENTOS EN MATERIA DE SEGURIDAD AMBIENTAL

##### Artículo 1°: Objetivo y alcance

Definir requisitos, reglas y condiciones que, en materia de Seguridad Ambiental, deberán ser establecidos, documentados, implementados y mantenidos por toda aquella Concesión/Subconcesión que solicite un espacio para la ejecución de un proyecto en el ámbito del MERCADO CENTRAL DE BUENOS AIRES, tanto para contratos de uso como de obra.

##### Artículo 2°: Consideraciones generales

En búsqueda de las mejores prácticas para la conservación del ambiente, la prevención y mitigación de la contaminación, la CMCBA requerirá a la Concesión/Subconcesión, el cumplimiento de toda legislación correspondiente a la Jurisdicción Nacional y Provincial vigente en materia ambiental aplicables al proyecto (leyes, decretos, resoluciones, procedimientos y/o disposiciones internas) vigente y todas las modificaciones a la misma que pudieran surgir durante el desarrollo del contrato de uso u obra.

La CMCBA tendrá el derecho en cualquier momento de verificar la aplicación y mantenimiento de los requisitos definidos en esta especificación, incluso en relación a proveedores y subcontratistas. Por tanto, además de la supervisión continua durante la ejecución de su contrato, podrá proceder a efectuar inspecciones y/o auditorías, pudiendo observar posibles irregularidades encontradas, llegando incluso a suspender una o toda actividad desarrollada en el espacio, si la evaluación del riesgo ambiental observado así lo justificare.

##### Artículo 3°: Documentación a presentar

La presentación será evaluada por el Área Técnica de la CMCBA, sujeto a la complejidad ambiental o el tipo de establecimiento a emplazarse. Se procederá a analizar a la Concesión/Subconcesión conforme lo determine la Autoridad de

Aplicación Ambiental Provincial o Nacional, debiendo presentar la siguiente documentación técnica, a fin de evaluar los diferentes impactos ambientales que dicho proyecto pudiera ocasionar en el medio:

- v) “Estudio de Impacto Ambiental”. Aquella cuyo Nivel de Complejidad Ambiental lo defina como de 3° Categoría, según la normativa vigente, deberán elaborar un documento en donde se pueda identificar, evaluar y describir todo impacto ambiental que producirá su proyecto dentro de su área de influencia directa e indirecta en caso de ser ejecutado. El mismo deberá ser presentado y aprobado ante la Autoridad Ambiental Provincial y ante esta CMCBA, sujeto a aprobación, en el marco de una Evaluación de Impacto Ambiental.
- ii) “Programa de Gestión Ambiental” del proyecto durante la obra y su operatoria. Aquella que sea considerada de baja complejidad ambiental o no clasifique como industria conforme a la ley, deberá presentar ante la CMCBA dicho documento técnico, sujeto a aprobación, debiendo contener, como mínimo, la siguiente información:
  - Objetivos, metas y alcance;
  - Requisitos legales y otros requisitos;
  - Estructura y responsables;
  - Plan de Gestión Integral de Residuos;
  - Identificación de impactos ambientales;
  - Medidas de prevención y/o mitigación para eliminar, reducir y/o controlar los impactos identificados;
  - Constancia de capacitación ambiental al personal; y,
  - En el caso de que la Concesión/Subconcesión cuente con un Sistema de Gestión Ambiental (certificado por Norma Internacional) deberá presentarlo ante la CMCBA, quien evaluará su contenido, pudiendo aprobarlo o rechazarlo con observaciones.

#### Artículo 4°: Obligaciones

La Concesión/Subconcesión es responsable por la provisión de todos los recursos y acciones que sean necesarios para garantizar la implementación todo lo establecido en el Artículo 3°, así como para el cumplimiento de las normas

vigentes, asegurando la conservación del ambiente y la protección de la salud de la comunidad lindante. Deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

i) Responsable

- La Concesión/Subconcesión deberá designar a un/a Responsable Ambiental, quien será el/la encargado/a del cumplimiento normativo en materia de ambiente.

- Deberá contar con la habilitación de la Autoridad competente y la matrícula profesional al día, quien confeccionará el Legajo Técnico.

ii) Manejo integral de residuos

- La Concesión/Subconcesión proveerá los medios adecuados para la correcta clasificación de todo residuo que no sea identificado como sólido urbano (domiciliario o asimilable) generados durante obra y/o en su operatoria, hasta su posterior retiro conforme a las leyes vigentes (reciclables, peligrosos, áridos, aparatos eléctricos y electrónicos, patogénicos, entre otros).

- Realizará el seguimiento de las actividades de disposición final de los mismos por medio de la verificación de manifiestos y certificados de transporte y disposición final de los mismos, conforme a la normativa vigente. Todo costo generado en la manipulación y disposición final se encuentran a cargo de la Concesión/Subconcesión; quedando prohibido el uso de medios de esta CMCBA.

- En los casos en que se detecte un inadecuado manejo y gestión de los residuos de las tipologías mencionadas, la Concesión/Subconcesión deberá presentar ante la CMCBA, las medidas necesarias para realizar la recomposición de los sitios afectados.

iii) Control de ruido ambiental. Deberá tomar las medidas necesarias para cumplir con la legislación vigente sobre el control de ruidos y los requerimientos establecidos por las Autoridades competentes.

iv) Capacitaciones Ambientales. Brindar capacitación a todo el personal de la Concesión/Subconcesión, de acuerdo a lo establecido en el “Programa de Gestión Ambiental” o “Estudio de Impacto Ambiental”, según corresponda. Informar a todo su personal sobre los riesgos ambientales generales de la obra y/o los inherentes a sus actividades y puestos de trabajo, así como las medidas preventivas necesarias en cada caso.

v) Incidentes y/o accidentes ambientales. Todos aquellos que ocurran durante la ejecución de la obra y/u operatividad del proyecto deberán ser notificados ante

el Área Técnica de la CMCBA, registrados e investigados, para identificación de las causas y tomada de acciones correctivas, a fin de evitar su repetición.

#### Artículo 5°: Penalidades

Todo incumplimiento a las normas y procedimientos ambientales vigentes a nivel Provincial y Nacional, y a lo mencionado en el presente Capítulo, por parte de la Contratista/Subcontratista, dará lugar a la aplicación de multas prevista en el Artículo 48° del Registro Único para la Adjudicación de Espacios de la CMCBA.

## ANEXO II

### MODELOS DE CONTRATOS

#### CONCESIÓN DE USO

Entre la CORPORACIÓN DEL MERCADO CENTRAL DE BUENOS AIRES, representada en este Acto por su Presidente, \_\_\_\_\_, D.N.I N° \_\_\_\_\_, con domicilio en la Autopista Riccheri y Boulogne Sur Mer, Tapiales, Provincia. de Buenos Aires, en adelante la CONCEDENTE, por una parte, y por la otra parte \_\_\_\_\_ con domicilio en la calle \_\_\_\_\_, representada en este acto por su \_\_\_\_\_, DNI N° \_\_\_\_\_, en adelante la CONCESIONARIA, de conformidad con la documentación que exhiben, deciden suscribir el presente Contrato de Concesión de Uso, conforme la Resolución CMC N° \_\_\_\_/\_\_\_.

**PRIMERA:** La Concedente otorga en concesión de uso, y la Concesionaria acepta, los lotes de Tierras Internas identificados como \_\_\_\_\_, con una superficie de \_\_\_\_\_ metros cuadrados de superficie, para desarrollar la actividad comercial de \_\_\_\_\_.

**SEGUNDA:** El plazo de la concesión será de TRES (3) años, contados a partir de la firma del presente, es decir que el vencimiento se producirá el día \_\_\_\_\_.

**TERCERA:** La Concesionaria podrá rescindirlo anticipadamente, debiendo, a tal fin, comunicar por medio fehaciente su decisión, con una anticipación de por lo menos sesenta (60) días corridos, debiendo abonar a la Concedente un resarcimiento equivalente al valor de dos cánones, quedando las mejoras que hubiera realizado incorporadas a favor de la Concedente, sin derecho a reclamo alguno por parte de la Concesionaria.

**CUARTA:** La Concesionaria abonará un canon mensual, a partir de la fecha de firma del presente de PESOS \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_). El monto expresado será el que la Concesionaria abonará por los



*primeros doce meses de contrato o fracción menor, aplicándose para los periodos subsiguientes lo previsto en la cláusula QUINTA.*

**QUINTA:** *El canon se fijará por periodos de doce (12) meses o fracción menor, y transcurrido el primer año de contrato o el periodo con canon establecido, la Administración procederá a fijar, por Resolución, el nuevo valor del canon, por los siguientes doce (12) meses o fracción menor, de acuerdo con los valores vigentes para inmuebles similares al concesionario, que surjan de tasaciones actualizadas efectuadas por martillero público, perito tasador, inmobiliaria o entidades bancarias. Si la Concesionaria estuviera en desacuerdo respecto del valor del canon fijado, pondrá esta circunstancia en conocimiento de la Concedente, de forma fehaciente, dando inicio al proceso de fijación del canon. La Concedente, una vez recibida la comunicación indicada anteriormente, requerirá -bajo exclusivo costo y cargo de la Concesionaria una tasación del espacio ocupado a un martillero público, perito tasador, inmobiliaria, o entidad bancaria. El valor que arroje la tasación será el canon obligatorio por el periodo de tiempo que hubiera definido la Concedente. Durante el plazo que se extienda el proceso de tasación solicitado, mantendrá su vigencia el canon establecido por la Concedente mediante la Resolución respectiva.*

**SEXTA:** *La Concesionaria deberá abonar, mensualmente, la Tasa Retributiva de Servicios vigente, la que podrá modificarse de acuerdo con la variación del costo de los servicios que la integran. De igual modo, abonará los costos excedentes relacionados con los servicios particulares que presta la Concedente. Los importes se abonarán conforme la fecha de vencimiento de la factura y en la Tesorería de la Corporación o por transferencia bancaria.*

**SEPTIMA:** *El concesionario que no efectúe el pago dentro de los plazos establecidos, incumpliendo su obligación contractual, se lo considerará en mora de pleno derecho. El pago fuera de término quedará sujeto a la aplicación de los intereses por mora que*

establezca la normativa dictada por la Concedente. Cuando transcurran treinta (30) días de mora de cualquier obligación, la Corporación clausurará el espacio, y suspenderá la facturación. Luego, el área contable remitirá la información de deuda al área comercial para que se inicien los trámites tendientes a declarar la caducidad del contrato, unilateralmente y sin necesidad de interpelación de ninguna especie. En la Resolución, en la que la Administración dé por resuelto el contrato de concesión, ordenará al área comercial que efectúe el recupero administrativo del espacio. Si la Concesionaria se presentara en cualquier momento, previo a la notificación de la rescisión del contrato, la Administración podrá optar entre autorizar que el usuario abone todo lo adeudado con los intereses correspondientes y continuar su actividad, o resolver el contrato.

**OCTAVA:** La Concesionaria acepta el compromiso de realizar su actividad comercial dentro del ámbito del Mercado Central, a su nombre, por su cuenta y riesgo, de conformidad con la legislación vigente en el Orden Nacional; el Convenio de Creación y el Estatuto de la Concedente; el Reglamento Interno; el Reglamento de Faltas; el Registro Único de Adjudicación de Espacios; la Resolución de adjudicación, el presente contrato; así como todas las disposiciones que dicte la Concedente, dentro de la órbita de su competencia. El Concesionario declara conocer y aceptar todos los reglamentos y documentos mencionados. En forma supletoria se aplicará la normativa de Derecho Administrativo vigente en el ámbito Nacional.

**NOVENA:** La Concedente entrega a la Concesionaria el predio identificado en el presente contrato, con destino al objeto detallado y en el estado en que se encuentra, que la Concesionaria, declara conocer y aceptar. En este sentido, la Concesionaria declara, expresamente, haber realizado el relevamiento y los análisis previos necesarios para el desarrollo de su actividad dentro del predio objeto de la concesión.

**DECIMA:** La Concesionaria se obliga a conservar los bienes y las instalaciones, respondiendo, a su costa y cargo, por los deterioros y/o faltantes. Los gastos que se ocasionen al respecto deberán abonarse cuando lo exija la Concedente o al finalizar el contrato.

**UNDÉCIMA:** La Concesionaria, sobre todos estos bienes, sólo tendrá el uso, limitado al objeto de este contrato, con las responsabilidades que le correspondan como depositario de estos, no pudiendo darle otro uso ni destino, bajo pena de resolver la concesión, sin derecho a reclamo alguno contra la Concedente. Asimismo, la Concesionaria se compromete a actuar de buena fe, a permitir el ingreso al local concesionado al personal de la Concedente, y a no infringir ninguna normativa o disposición emanada de la Concedente, bajo pena de clausura y resolución del contrato por incumplimiento de la Concesionaria, sin derecho a reclamo alguno contra la Concedente.

**DECIMA SEGUNDA:** La Concesionaria y su personal no podrán mantener la ocupación o el uso del ámbito concedido ni otras dependencias de la Concedente al finalizar el contrato, sea por vencimiento del término o por cualquier otra causa. Asimismo, en esa oportunidad, la Concesionaria deberá restituir el o los bienes que se le hubieran entregado, sin necesidad de interpelación alguna.

**DÉCIMA TERCERA:** La Concesionaria se obliga a proveer, a su exclusivo cargo, todos los bienes necesarios para el desarrollo de su actividad, siendo a su cargo los gastos de instalación, conservación y reposición. Finalizada la concesión, la Concesionaria se obliga a retirar los bienes muebles en el término de cinco (5) días hábiles. Si así no lo hiciere, el área comercial podrá retirarlos, labrándose acta al efecto.

**DÉCIMA CUARTA:** La actividad comercial realizada por la Concesionaria, deberá ser cumplida conforme la normativa nacional vigente y las reglas emitidas por la Concedente relacionadas con higiene y seguridad laboral, en materia ambiental, así como las

normas laborales, impositivas y previsionales que alcancen a sus dependientes. La Concedente no asume obligación alguna, ni contrae responsabilidad directa, indirecta o solidaria con relación al personal bajo dependencia de la Concesionaria, o contratado por ella, debiendo exhibir, a requerimiento de la Concedente, los comprobantes que acrediten el cumplimiento de todas sus obligaciones -entre ellas como empleador, independientemente de las atribuciones de control de los Organismos con atribución de competencia específica.

**DÉCIMA QUINTA:** La Concedente podrá, unilateralmente, declarar la caducidad del contrato de concesión, a partir de la adjudicación y hasta la finalización de la ejecución del contrato, cuando la Concesionaria no diere cumplimiento a cualesquiera de sus obligaciones derivadas del Registro Único, del Pliego de Bases y Condiciones Técnicas, de la Resolución de adjudicación, de las disposiciones contractuales, y de la normativa vigente de la Administración. A modo de ejemplo se detallan algunas de las posibles causas, sin que esta enumeración pueda considerarse taxativa: 1. ocupar mayor superficie u otro espacio distinto del adjudicado, y/o realizar alguna construcción o alojamiento por precario que sea, dentro del espacio asignado, o de otra dependencia de la Corporación, sin la expresa autorización de la Concedente; 2. no abonar los servicios de electricidad, agua, gas o cualquier otro que preste la Concedente; 3. ceder o transferir sus derechos respecto de la ocupación, subarrendar total o parcialmente el espacio otorgado, ya sea a título oneroso o gratuito, sin el consentimiento expreso de la Concedente; 4. no reparar -por su cuenta y cargo- todos los deterioros o desperfectos que se produzcan en el inmueble, objeto de la presente concesión, durante la vigencia de la misma, sean éstos sobre estructuras, techos, paredes divisorias, cañerías y/o arreglos menores; 5. no permitir el libre acceso, a los espacios concesionados, al personal de la Concedente que realice las inspecciones relativas al cumplimiento de las normas legales y reglamentarias pertinentes; 6. no solicitar, previo a la

realización de cualquier obra o mejora en el local concesionado, la correspondiente autorización por parte de la Concedente; 7. no mantener las condiciones de higiene y aseo del espacio concesionado, incluyendo las áreas circundantes; 8. no instalar las protecciones eléctricas que requiera el área técnica; 9. no instalar los sistemas de protección de incendios que requiera el área técnica, en un todo de acuerdo con las disposiciones vigentes en la materia.

**DÉCIMA SEXTA:** El presente contrato se considera "intuitu personae". En consecuencia, queda prohibida la sub-concesión o cesión total o parcial de la concesión. La violación de tal prohibición habilitará a la Concedente a resolver la concesión.

**DÉCIMA SEPTIMA:** En el canon no está comprendido el pago de los servicios de agua, energía eléctrica, gas, telefonía, internet y/o cualquier otro servicio que en el futuro pudiera instalarse. La Concesionaria deberá realizar, a su costo, las gestiones necesarias para procurarse la provisión de los distintos servicios en los organismos respectivos. El pago de los consumos y/o elementos necesarios para la medición de los servicios correspondientes a la concesión estarán a cargo de la Concesionaria.

**DÉCIMA OCTAVA:** La falta de cumplimiento, en la forma estipulada, de cualesquiera de las obligaciones emergentes de este contrato, Resolución de adjudicación y todas aquellas provenientes de la normativa emanada de la Concedente y demás legislación aplicable, autoriza a la Concedente a clausurar el espacio y resolver el contrato, sin indemnización alguna.

**DÉCIMA NOVENA:** En todo momento la Concesionaria deberá contemplar que la actividad a desarrollar no interfiera, obstaculice o perturbe el normal desenvolvimiento de la operatoria comercial o funcional del Mercado Central de Buenos Aires, comprometiéndose a acatar en todo momento las disposiciones y directivas que al respecto imparta la Administración. En particular la Concesionaria acepta que la Concedente tiene la potestad de introducir cambios o modificaciones

en la sectorización, tránsito y restricciones de ingreso al Mercado, así como el destino de los espacios asignados, para el debido cumplimiento de las finalidades de la Corporación.

**VIGÉSIMA**: La presente concesión concluirá por las disposiciones expresadas en Registro Único que la Concesionaria declara conocer y aceptar. También podrá extinguirse por los institutos del derecho administrativo aplicables a la concesión.

**VIGÉSIMA PRIMERA**: La Concedente no se hace responsable por los daños y perjuicios que pudieran causar los dependientes de la Concesionaria y/o terceros, por hechos relacionados directa o indirectamente con la concesión, por daños y perjuicios ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, incendio, inundaciones, y otros motivos análogos.

**VIGÉSIMA SEGUNDA**: Si a la Concesionaria se le autoriza la realización de cualquier obra o mejora en el inmueble, deberá contratar las pólizas de seguro correspondientes en cobertura de su propio personal, como asimismo de sus eventuales contratistas y/o subcontratistas, a fin de cubrir los riesgos derivados de accidentes del trabajo. Dichos seguros deberán cubrir, por lo menos, los riesgos de muerte e invalidez total o parcial, absoluta y permanente, en un todo de acuerdo con la legislación vigente en materia de riesgos del trabajo. La CONCESIONARIA deberá contratar un seguro que cubra daños a terceros; y también un seguro para los automotores de su propiedad y/o terceros, que cubran la responsabilidad civil hasta los límites que, como mínimo, establezca para las mismas la Superintendencia de Seguros de la Nación.

**VIGÉSIMA TERCERA**: La Concesionaria para el desarrollo de su explotación comercial deberá acreditar la contratación de las siguientes pólizas de seguros:

1. Seguro de Incendio edificio, debiendo constar en la Póliza que la Corporación es beneficiario en carácter de propietario;

2. Seguro Incendio Cámaras, oficinas, contenido del espacio y mercaderías;
3. Seguro de Responsabilidad Civil comprensiva de toda la actividad desarrollada dentro de la Concesión, con los adicionales de rayo, explosión, descargas eléctricas, escapes de gas, caída de objetos, carteles, carga y descarga dentro y fuera del ámbito otorgado, incendio linderos;
4. Seguro de Cristales;
5. Seguros de Responsabilidad Civil Productos: ampara productos alimenticios que no son de consumo en el lugar de expendio, frutas, verduras y hortalizas que no tienen ningún tipo de manufactura por parte del asegurado; y
6. De Riesgos del Trabajo: que cubra a su personal conforme la Ley de Aseguradoras de Riesgo del Trabajo (ART) Nro 24.557, con cláusula de renuncia a la acción de recupero por parte de la Aseguradora contra la Corporación.

Las cláusulas obligatorias de las pólizas precedentemente indicadas, valores a asegurar por metro cuadrado, y en el caso de cristales y responsabilidad civil, la suma a asegurar, deberán ser previamente verificadas y aprobadas por parte de la Concedente. El concesionario deberá acreditar fehacientemente el cumplimiento de las coberturas antes indicadas y/o las que eventualmente pudiera exigir la Concedente en virtud de las actividades que desarrolla la Concesionaria. Todas las pólizas deberán estar endosadas a favor de la Concedente.

**VIGÉSIMA CUARTA:** En garantía del cumplimiento de todas las obligaciones emergentes del presente contrato, la Concesionaria deberá constituir garantía por un monto equivalente a la suma de tres (3) cánones, conforme lo requiere el Registro Único que rige la concesión, con la obligación de mantenerla actualizada en caso de reajuste de canon. La garantía integrada se aplicará para la cobertura de los daños y/o perjuicios que pudieran originarse durante la vigencia del presente contrato, no pudiendo ser aplicado, por la Concesionaria, al pago de cánones, multas que se le impongan, ni a otras obligaciones que mantenga con la Concedente. Si no

existiera motivo para su ejecución, la garantía será reintegrada a la finalización del contrato, una vez verificado el estado de conservación del bien entregado en concesión y habiéndose emitido el comprobante de libre deuda por el área competente.

**VIGÉSIMA QUINTA:** El Sr. \_\_\_\_\_ DNI \_\_\_\_\_ suscribe el presente contrato como fiador principal pagador de todas las obligaciones a cargo de la Concesionaria, renunciando al beneficio de excusión. Si no se suscribe el presente contrato por parte del fiador, la Concedente revocará la presente concesión, sin reclamo alguno por ningún concepto por parte de la Concesionaria.

**VIGÉSIMA SEXTA:** Dada la naturaleza de la Concedente queda establecido que todas las cuestiones judiciales que deban dirimirse como consecuencia del presente contrato, se tramitarán por ante los Tribunales Nacionales Federales de San Martín, Provincia de Buenos Aires, con renuncia a cualquier otra jurisdicción, dejándose aclarado que para todos los efectos extrajudiciales o judiciales, se constituyen como domicilios especiales los indicados al comienzo, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones y/o comunicaciones que se practicaren, debiendo comunicarse por medio fehaciente cualquier cambio de los mismos.

**VIGÉSIMA SEPTIMA:** La Concesionaria se hará cargo del importe total que corresponde del sellado de acuerdo con la alícuota que fija la ley impositiva vigente, teniendo en cuenta que la Concedente -por su naturaleza- se encuentra exenta de todo impuesto, tasas, contribuciones de mejoras o derechos cualesquiera fuera su determinación.

En prueba de conformidad, se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto, en Tapiales, Provincia de Buenos Aires, a los \_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.



### **CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRA**

Entre la CORPORACION DEL MERCADO CENTRAL DE BUENOS AIRES, representada en este Acto por su Presidente, \_\_\_\_\_ D.N.I N° \_\_\_\_\_, con domicilio en la Autopista Riccheri y Boulogne Sur Mer, Tapiales, Provincia de Buenos Aires, en adelante la CONCEDENTE, por una parte, y por la otra \_\_\_\_\_, con domicilio en la calle \_\_\_\_\_, representada en esta acto por su \_\_\_\_\_, DNI N° \_\_\_\_\_, en adelante la CONCESIONARIA, de conformidad con la documentación que exhiben, deciden suscribir el presente Contrato de Concesión de Obra, conforme la Resolución CMC N° \_\_\_/20\_\_.

**PRIMERA:** La Concedente otorga en concesión de obra, conforme lo previsto en el Registro Único de Adjudicación de Espacios, y la Concesionaria acepta, el predio identificado como \_\_\_\_\_, ubicado en el sector de Tierras \_\_\_\_\_ de la Corporación, de \_\_\_\_\_ metros cuadrados de superficie, para la construcción de un \_\_\_\_\_ y el desarrollo la actividad de \_\_\_\_\_.

**SEGUNDA:** La Concesionaria se obliga a realizar las obras objeto de la presente concesión en el predio indicado en la cláusula precedente, en los plazos y conforme el proyecto que forma parte del contrato, según planos, documentación técnica y cronograma de obras adjuntos como Anexo I. La Concesionaria deberá ejecutar las obras, en las fechas comprometidas en el citado cronograma, teniendo la Concesionaria un plazo máximo y perentorio para ejecutarlas de \_\_\_\_\_ meses, contados desde la fecha de suscripción del presente contrato. Asimismo, la Concesionaria deberá efectuar inversión comprometida de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

**TERCERA:** El plazo de concesión será de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) años de amortización, contados a partir de la firma del presente, por tanto, su vencimiento se producirá en fecha \_\_\_\_\_.

Asimismo, se otorga un contrato de concesión de uso para el desarrollo del negocio de \_\_\_\_\_ años, cuya vigencia comenzará a partir del día siguiente a la finalización de la concesión de obra, de modo que su vencimiento se producirá el \_\_\_\_\_.

**CUARTA:** a) El canon inicial que abonará el Concesionario por doce (12) meses desde la suscripción del presente, será el equivalente al 25% del valor locativo mensual para las concesiones de uso, conforme tasación vigente, y asciende a la suma de PESOS \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_) mensuales. Este valor será ajustado por períodos de doce (12) meses o fracción menor, conforme lo previsto en el Artículo 35° del Registro Único y la Cláusula Quinta del presente. El porcentaje del 25 % de la tasación efectuada sobre el predio concesionado, se mantendrá durante un período equivalente al 25 % del plazo de amortización del contrato, es decir hasta el \_\_\_\_\_.

b) Luego de esta fecha, el canon que abonará el Concesionario se incrementará a un valor equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la tasación del valor locativo mensual, fehacientemente efectuado sobre el inmueble construido. A los fines de determinar ese monto, la Concedente requerirá una tasación específica para ese bien a un martillero público, perito tasador, inmobiliaria, o también podrá pedirse a una entidad bancaria. Este valor será ajustado por períodos de doce (12) meses o fracción menor, conforme lo previsto en el Artículo 35° del Registro Único y la Cláusula Quinta del presente. Ese porcentaje del valor tasado (50%), se abonará una vez finalizado el período fijado en el apartado a) de la presente cláusula y se mantendrá hasta cumplir el 50 % del plazo de amortización del contrato, es decir hasta el \_\_\_\_\_.

c) Finalizado el período anterior, el canon que abonará el Concesionario se incrementará a un valor equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) de la tasación del valor locativo mensual, fehacientemente efectuado sobre el inmueble construido. La Concedente requerirá la valuación del espacio conforme lo establecido en el apartado anterior. El valor al que se arribe será

ajustado por períodos de doce (12) meses o fracción menor, conforme lo previsto en el Artículo 35° del Registro Único y la Cláusula Quinta del presente. Ese porcentaje del valor tasado (75 %), se abonará una vez finalizado el período fijado en el apartado b) de la presente cláusula y se mantendrá hasta cumplir el 75 % del plazo de amortización del contrato, es decir hasta el \_\_\_\_\_.

d) Finalizado el período anterior, el canon que abonará el Concesionario se incrementará a un valor equivalente al noventa por ciento (90%) de la tasación del valor locativo mensual, fehacientemente efectuado sobre el inmueble construido. La valuación se efectuará según lo previsto precedentemente. El valor al que se arribe será ajustado por períodos de doce (12) meses, o fracción menor, conforme lo previsto en el Artículo 35° del Registro Único y la Cláusula Quinta del presente. Ese porcentaje del valor tasado (90%), se abonará una vez finalizado el período fijado en el apartado c) de la presente cláusula y se mantendrá hasta finalizar el plazo de amortización del contrato, es decir hasta el \_\_\_\_\_.

e) Finalizado el plazo de amortización del contrato, para el período de desarrollo del negocio que se ha fijado en \_\_\_\_\_ años, es decir hasta el \_\_\_\_\_, el contrato será de concesión de uso, y su valor de canon será equivalente al cien por ciento (100%) del valor de tasación del inmueble construido, que se valuará conforme lo establecido precedentemente. A su vez, durante este lapso, dicho monto de canon locativo será ajustado conforme la cláusula de ajuste prevista en el Artículo 35°, y la Cláusula Quinta del presente.

f) Los importes se abonarán conforme la fecha de vencimiento de la factura y por transferencia bancaria.

**QUINTA:** El canon se fijará por períodos de doce (12) meses, o fracción menor, y transcurrido el primer año de contrato, o el período con canon establecido, la Administración procederá a fijar el nuevo valor del canon por los siguientes doce (12) meses, o fracción menor, de acuerdo con los valores vigentes para inmuebles similares al concesionado, que surjan de tasaciones actualizadas

efectuadas por martillero público, perito tasador, inmobiliaria o entidades bancarias. Si la Concesionaria estuviera en desacuerdo respecto del valor del canon fijado, pondrá esta circunstancia en conocimiento de la Concedente, de forma fehaciente, dando inicio al proceso de fijación del canon. La Concedente, una vez recibida la comunicación indicada anteriormente, requerirá -bajo exclusivo costo y cargo de la Concesionaria una tasación del espacio ocupado a un martillero público, perito tasador, inmobiliaria, o entidad bancaria. El valor que arroje la tasación será el canon obligatorio por el período de tiempo que hubiera definido la Concedente. Durante el plazo que se extienda el proceso de tasación solicitado, mantendrá su vigencia el canon establecido por la Concedente mediante la Resolución respectiva.

**SEXTA:** La Concesionaria deberá abonar, mensualmente, la Tasa Retributiva de Servicios vigente, la que podrá modificarse de acuerdo con la variación del costo de los servicios que la integran. De igual modo, abonará los costos excedentes relacionados con los servicios particulares que presta la Concedente. Los importes se abonarán conforme la fecha de vencimiento de la factura y en la Tesorería de la Corporación y por transferencia bancaria.

**SEPTIMA:** El concesionario que no efectúe el pago dentro de los plazos establecidos, incumpliendo su obligación contractual, se lo considerará en mora de pleno derecho. El pago fuera de término quedará sujeto a la aplicación de los intereses por mora que establezca la normativa dictada por la Concedente. Cuando transcurran treinta (30) días de mora de cualquier obligación, la Concedente queda facultada a clausurar el espacio, y suspender la facturación. Luego, el área contable remitirá la información de deuda al área comercial para que se inicien los trámites tendientes a declarar la caducidad del contrato, unilateralmente y sin necesidad de interpelación de ninguna especie. En la Resolución, en la que la Administración dé por resuelto el contrato de concesión, ordenará al área comercial que efectúe el recupero administrativo

del espacio. Si la Concesionaria se presentara en cualquier momento, previo a la notificación de la rescisión del contrato, la Administración podrá optar entre autorizar que el usuario abone todo lo adeudado con los intereses correspondientes y continúe su actividad, o resolver el contrato.

**OCTAVA:** La Concesionaria acepta el compromiso de realizar su actividad comercial dentro del ámbito del Mercado Central, a su nombre, por su cuenta y riesgo, de conformidad con la legislación vigente en el Orden Nacional; el Convenio de Creación y el Estatuto de la Concedente; el Reglamento Interno; el Reglamento de Faltas; el Registro Único de Adjudicación de Espacios; la Resolución de adjudicación, el presente contrato; así como todas las disposiciones que dicte la Concedente, dentro de la órbita de su competencia. El Concesionario declara conocer y aceptar todos los reglamentos y documentos mencionados. En forma supletoria se aplicará la normativa de Derecho Administrativo vigente en el ámbito Nacional.

**NOVENA:** La Concedente entrega a la Concesionaria el predio identificado en el presente contrato, con destino al objeto detallado, en el estado en que se encuentra, y que la Concesionaria, declara conocer y aceptar. En este sentido, la Concesionaria declara, expresamente, haber realizado el relevamiento y los análisis previos necesarios para el desarrollo de su actividad dentro del predio objeto de la concesión.

**DECIMA:** La Concesionaria se obliga a conservar la obra efectuada y los bienes de uso adheridos a las instalaciones, respondiendo, a su costa y cargo, por los deterioros y/o faltantes. Los gastos que se ocasionen al respecto deberán abonarse cuando lo exija la Concedente o al finalizar el contrato.

**UNDÉCIMA:** La Concesionaria, sobre todos estos bienes, sólo tendrá el uso, limitado al objeto de este contrato, con las

responsabilidades que le correspondan como depositario de estos, no pudiendo darle otro uso ni destino, bajo pena de resolver la concesión, sin derecho a reclamo alguno contra la Concedente. Asimismo, la Concesionaria se compromete a actuar de buena fe, a permitir el ingreso al local concesionado al personal de la Concedente, y a no infringir ninguna normativa o disposición emanada de la Concedente, bajo pena de clausura y resolución del contrato por incumplimiento de la Concesionaria, sin derecho a reclamo alguno contra la Concedente.

**DECIMA SEGUNDA:** La Concesionaria y su personal no podrán mantener la ocupación o el uso del ámbito concedido ni otras dependencias de la Concedente al finalizar el contrato, sea por vencimiento del término o por cualquier otra causa. Asimismo, en esa oportunidad, la Concesionaria deberá restituir el o los bienes que se le hubieran entregado, sin necesidad de interpelación alguna.

**DÉCIMA TERCERA:** La Concesionaria se obliga a proveer, a su exclusivo cargo, todos los bienes necesarios para el desarrollo de su actividad, siendo a su cargo los gastos de instalación, conservación y reposición. Finalizada la concesión, la Concesionaria se obliga a retirar los bienes muebles en el término de cinco (5) días hábiles. Si así no lo hiciere, el área comercial podrá retirarlos, labrándose acta al efecto.

**DÉCIMA CUARTA:** La actividad comercial realizada por la Concesionaria, deberá ser cumplida conforme la normativa nacional vigente y las reglas emitidas por la Concedente relacionadas con higiene y seguridad laboral, en materia ambiental, así como las normas laborales, impositivas y previsionales que alcancen a sus dependientes. La Concedente no asume obligación alguna, ni contrae responsabilidad directa, indirecta o solidaria con relación al personal bajo dependencia de la Concesionaria, o contratado por ella, debiendo exhibir, a requerimiento de la Concedente, los comprobantes que acrediten el cumplimiento de todas sus

obligaciones -entre ellas como empleador, independientemente de las atribuciones de control de los Organismos con atribución de competencia específica.

**DÉCIMA QUINTA:** La Concedente podrá, unilateralmente, declarar la caducidad del contrato de concesión, a partir de la adjudicación y hasta la finalización de la ejecución del contrato, cuando la Concesionaria no diere cumplimiento a cualesquiera de sus obligaciones derivadas del Registro Único, del Pliego de Bases y Condiciones Técnicas, de la Resolución de adjudicación, de las disposiciones contractuales, y de la normativa vigente de la Administración. A modo de ejemplo se detallan algunas de las posibles causas, sin que esta enumeración pueda considerarse taxativa: 1. ocupar mayor superficie u otro espacio distinto del adjudicado, y/o realizar alguna construcción o alojamiento por precario que sea, dentro del espacio asignado, o de otra dependencia de la Corporación, sin la expresa autorización de la Concedente; 2. no abonar los servicios de electricidad, agua, gas o cualquier otro que preste la Concedente; 3. ceder o transferir sus derechos respecto de la ocupación, subarrendar total o parcialmente el espacio otorgado, ya sea a título oneroso o gratuito, sin el consentimiento expreso de la Concedente; 4. no reparar -por su cuenta y cargo- todos los deterioros o desperfectos que se produzcan en el inmueble, objeto de la presente concesión, durante la vigencia de la misma, sean éstos sobre estructuras, techos, paredes divisorias, cañerías y/o arreglos menores; 5. no permitir el libre acceso, a los espacios concesionados, al personal de la Concedente que realice las inspecciones relativas al cumplimiento de las normas legales y reglamentarias pertinentes; 6. no solicitar, previo a la realización de cualquier obra o mejora en el local concesionado, la correspondiente autorización por parte de la Concedente; 7. no mantener las condiciones de higiene y aseo del espacio concesionado, incluyendo las áreas circundantes; 8. no instalar las protecciones eléctricas que requiera el área técnica; 9. no instalar los sistemas

de protección de incendios que requiera el área técnica, en un todo de acuerdo con las disposiciones vigentes en la materia.

**DÉCIMA SEXTA:** *El presente contrato se considera "intuitu personae". En consecuencia, queda prohibida la sub-concesión o cesión total o parcial de la concesión. La violación de tal prohibición habilitará a la Concedente a revocar la concesión.*

**DÉCIMA SEPTIMA:** *En el canon no está comprendido el pago de los servicios de agua, energía eléctrica, gas, telefonía, internet y/o cualquier otro servicio que en el futuro pudiera instalarse. La Concesionaria deberá realizar, a su costo, las gestiones necesarias para procurarse la provisión de los distintos servicios en los organismos respectivos. El pago de los consumos y/o elementos necesarios para la medición de los servicios correspondientes a la concesión estarán a cargo de la Concesionaria.*

**DÉCIMA OCTAVA:** *La falta de cumplimiento, en la forma establecida, de cualesquiera de las obligaciones emergentes de este contrato, de la Resolución de adjudicación y todas aquellas provenientes de la normativa emanada de la Concedente y demás legislación aplicable, autoriza a la Concedente a clausurar el espacio y resolver el contrato, sin indemnización alguna.*

**DÉCIMA NOVENA:** *En todo momento la Concesionaria deberá contemplar que la actividad a desarrollar no interfiera, obstaculice o perturbe el normal desenvolvimiento de la operatoria comercial o funcional del Mercado Central de Buenos Aires, comprometiéndose a acatar en todo momento las disposiciones y directivas que al respecto imparta la Administración. En particular la Concesionaria acepta que la Concedente tiene la potestad de introducir cambios o modificaciones en la sectorización, tránsito y restricciones de ingreso al Mercado, así como el destino de los espacios asignados, para el debido cumplimiento de las finalidades de la Corporación.*



**VIGÉSIMA:** La presente concesión concluirá por las razones expresadas en las disposiciones del Registro Único, que la Concesionaria declara conocer y aceptar. También podrá extinguirse por los institutos del derecho administrativo aplicables a la concesión.

**VIGÉSIMA PRIMERA:** La Concedente no se hace responsable por los daños y perjuicios que pudieran causar los dependientes de la Concesionaria y/o terceros, por hechos relacionados directa o indirectamente con la concesión, por daños y perjuicios ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, incendio, inundaciones, y otros motivos análogos.

**VIGÉSIMA SEGUNDA:** Durante la realización de la obra, la CONCESIONARIA deberá contratar las pólizas de seguro correspondientes en cobertura de su propio personal, como asimismo de sus eventuales contratistas y/o subcontratistas, a fin de cubrir los riesgos derivados de accidentes del trabajo. Dichos seguros deberán cubrir, por lo menos, los riesgos de muerte e invalidez total o parcial, absoluta y permanente, en un todo de acuerdo con la legislación vigente en materia de riesgos del trabajo. La CONCESIONARIA deberá contratar un seguro que cubra daños a terceros; y también un seguro para los automotores de su propiedad y/o terceros, que cubran la responsabilidad civil hasta los límites que, como mínimo, establezca para las mismas la Superintendencia de Seguros de la Nación.

**VIGÉSIMA TERCERA:** Dentro de los 10 días hábiles contados desde la finalización de las obras, y comenzada por parte de la CONCESIONARIA la explotación comercial del inmueble, ésta deberá acreditar la contratación de las siguientes pólizas de seguros:

1. Seguro de Incendio edificio, debiendo constar en la Póliza que la Corporación es beneficiario en carácter de propietario;
2. Seguro Incendio Cámaras, oficinas, contenido del espacio y mercaderías;

3. Seguro de Responsabilidad Civil comprensiva de toda la actividad desarrollada dentro de la Concesión, con los adicionales de rayo, explosión, descargas eléctricas, escapes de gas, caída de objetos, carteles, carga y descarga dentro y fuera del ámbito otorgado, incendios linderos;
4. Seguro de Cristales;
5. Seguros de Responsabilidad Civil Productos: ampara productos alimenticios que no son de consumo en el lugar de expendio, frutas, verduras y hortalizas que no tienen ningún tipo de manufactura por parte del asegurado; y
6. De Riesgos del Trabajo: que cubra a su personal conforme la Ley de Aseguradoras de Riesgo del Trabajo (ART) Nro. 24.557, con cláusula de renuncia a la acción de recupero por parte de la Aseguradora contra la Corporación.

Las cláusulas obligatorias de las pólizas precedentemente indicadas, valores a asegurar por metro cuadrado, y en el caso de cristales y responsabilidad civil, la suma a asegurar, deberán ser previamente verificadas y aprobadas por parte de la Concedente. El Concesionario deberá acreditar fehacientemente el cumplimiento de las coberturas antes indicadas, y/o las que eventualmente pudiera exigir la Concedente en virtud de las actividades que aquél desarrolla. Todas las pólizas deberán estar endosadas a favor de la Concedente.

**VIGÉSIMA CUARTA:** En garantía del cumplimiento de todas las obligaciones emergentes del presente contrato, la Concesionaria deberá constituir garantía por un monto equivalente a la suma de tres (3) cánones, conforme lo requiere el Registro Único que rige la concesión, con la obligación de mantenerla actualizada en caso de reajuste de canon. La garantía integrada se aplicará para la cobertura de los daños y/o perjuicios que pudieran originarse durante la vigencia del presente contrato, no pudiendo ser aplicado, por la Concesionaria, al pago de cánones, multas que se le impongan, ni a otras obligaciones que mantenga con la Concedente. Si no existiera motivo para su ejecución, la garantía será reintegrada a

la finalización del contrato, una vez verificado el estado de conservación del bien entregado en concesión y habiéndose emitido el comprobante de libre deuda por el área competente. Asimismo, la Concesionaria deberá tener constituida la garantía de obra prevista en el Registro Único.

**VIGÉSIMA QUINTA:** El Sr. \_\_\_\_\_ DNI \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, suscribe el presente contrato en su carácter de fiador principal pagador de todas las obligaciones a cargo de la Concesionaria, renunciando al beneficio de excusión. Si no se suscribe el presente contrato por parte del fiador, la Concedente revocará la presente concesión, sin reclamo alguno por ningún concepto por parte de la Concesionaria.

**VIGÉSIMA SEXTA:** Dada la naturaleza de la Concedente queda establecido que todas las cuestiones judiciales que deban dirimirse como consecuencia del presente contrato, se tramitarán por ante los Tribunales Nacionales Federales de San Martín, Provincia de Buenos Aires, con renuncia a cualquier otra jurisdicción, dejándose aclarado que para todos los efectos extrajudiciales o judiciales, se constituyen como domicilios especiales los indicados al comienzo, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones y/o comunicaciones que se practicaren, debiendo comunicarse por medio fehaciente cualquier cambio de los mismos.

**VIGÉSIMA SEPTIMA:** La Concesionaria se hará cargo del importe total que corresponde del sellado de acuerdo con la alícuota que fija la ley impositiva vigente, teniendo en cuenta que la Concedente -por su naturaleza- se encuentra exenta de todo impuesto, tasas, contribuciones de mejoras o derechos cualesquiera fuera su determinación.

En prueba de conformidad, se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto, en Tapiales, Provincia de Buenos Aires, a los \_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

