

REGISTRO ÚNICO PARA LA
ADJUDICACIÓN DE ESPACIOS

CORPORACIÓN DEL MERCADO CENTRAL
DE BUENOS AIRES

2021

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. Dicha 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 inter-estadual, 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. Su creación fue aprobada a través de la Ley Nacional Nro. 17.422, de la Ley Nro. 7.310 de la Provincia de Buenos Aires y de la 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 cual está destinado a la concentración de frutos y productos alimenticios provenientes del país y del extranjero, así como a la conservación, empaque, almacenamiento y tipificación de los mismos, para su comercialización y distribución al consumo interno y para su exportación. Asimismo, la Corporación debe 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 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. Sus disposiciones serán aplicables a las adjudicaciones que fueran aprobadas por el Directorio de La Corporación, a partir del día siguiente a la última publicación en los Boletines Oficiales de los Estados Mandantes, con excepción de las adjudicaciones respecto de espacios ubicados en el Área Transaccional del Mercado Central de Buenos Aires.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I: ALCANCES

Artículo 1º: El REGISTRO ÚNICO PARA LA ADJUDICACIÓN DE ESPACIOS es un registro público y permanente que tiene por objeto regular el otorgamiento de espacios bajo el régimen de concesiones de uso o de obra en el ámbito del MERCADO CENTRAL DE BUENOS AIRES, a excepción del Área Transaccional.

Las prórrogas, enmiendas o adendas que se celebren respecto de concesiones adjudicadas con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Registro Único, aun cuando tales prórrogas, enmiendas o adendas fueran suscritas con posterioridad a la entrada en vigencia de este Registro, no estarán alcanzadas por las disposiciones del presente, sino que se regirán por el régimen aplicable a tales concesiones al momento del otorgamiento del contrato original por parte del Directorio de la Corporación.

No obstante, las partes de dichas concesiones adjudicadas con anterioridad a la entrada en vigencia del presente podrán, mediante acuerdo expreso y debidamente formalizado, convenir la novación de los contratos originales, sus prórrogas, enmiendas o adendas y regirse por el presente Registro Único.

La inscripción en este 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 2º: 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, servicios y actividades de comercio electrónico en cualquiera de sus modalidades, 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, o directamente, en el área encargada del desarrollo comercial. Las propuestas deberán ser presentadas por ante la Mesa de Entradas de la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires, o en la modalidad que se disponga en el futuro, acompañadas de toda la documentación requerida en este Registro, y aquellas que, específicamente, solicite la Gerencia de Proyectos y Desarrollo.

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 la Gerencia de Proyectos y Desarrollo de la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires, quien dará la intervención de su competencia a las distintas áreas que componen la Administración. 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°: Determinación del espacio a adjudicar

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 ambiental, 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 bajo la modalidad de Contrato de Concesión de Uso o Contrato de Concesión de Obra, conforme lo establecido en el artículo 30° y el Título III del presente Registro, respectivamente. En todos los casos, la Concedente deberá efectuar una tasación del bien inmueble (tierra, edificación, caminos y/o construcciones de todo género adheridas al suelo) o tomarse como referencia una

tasación de un inmueble similar o próximo, realizada dentro de los seis (6) meses previos, dentro del territorio del Mercado Central de Buenos Aires para conocer la base del mercado inmobiliario. Se propicia como método general para la adjudicación de un espacio, que el canon – como base mínima – iguale la estimación efectuada por martillero público, perito tasador, inmobiliaria, entidades bancarias o el Tribunal de Tasaciones de la Nación. El método de contratación para las tasaciones se regirá por lo dispuesto en el Reglamento de Contrataciones de la Corporación del Mercado Central. Preferentemente, se deberá evitar la contratación de la misma persona física o jurídica consecutivamente, salvo en el caso de entidades públicas.

Si el postulante supera en un diez por ciento (10%) el valor tasado de inicio, se podrá proponer al Directorio su adjudicación directa al oferente. En los demás casos, deberá procederse a la publicación del espacio, y ofertar el canon bajo sobre cerrado, conforme se estipula en el presente.

Artículo 11°: Aceptación o rechazo de ofertas

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 de Proyectos y Desarrollo, con aporte de las áreas técnicas incumbentes de cada Gerencia, según correspondiere, elaborará un detalle en el que se analizará el perfil del postulante, mediante la consulta a informe comercial (Nosis/Veraz) y analizarán la capacidad financiera, evaluarán la inversión y la viabilidad de concreción del proyecto, a los fines de ilustrar al Directorio, proveyéndole la información necesaria para analizar la forma de adjudicación y conveniencia de la oferta.

CAPÍTULO III: PROPUESTAS

Artículo 13°: 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 14°: Presentación de las propuestas

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.

La presentación deberá contener, además de toda la documentación solicitada conforme el artículo 15°, el presente Registro y el Pliego de Bases y Condiciones Técnicas, firmados por el proponente.

Artículo 15°: Documentación

El área de desarrollo comercial determinará la documentación requerida al oferente, en relación con la entidad económica de la propuesta presentada.

Se requerirá:

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) Fotocopia de Inscripción, AFIP, ARBA e Ingresos Brutos de la Provincia o Convenio Multilateral.
- c) Formulario de AFIP N° 522/A, o el que en un futuro lo reemplace.
- d) Acreditación con constancias indubitables de no poseer deudas por Aportes y Contribuciones Previsionales y por Aportes y Contribuciones de Obra Social.
- e) 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.
- f) 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.
- g) 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.
- h) 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.

- i) 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) Referencias 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 adjuntarse la documentación técnica en un grado de anteproyecto. Se glosará 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) Listado detallado 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 postulante deberá acompañar:

- a) Descripción precisa de los bienes y/o servicios objeto de la propuesta, detallando sus características distintivas respecto de ofertas similares de plaza, destacando las ventajas comparativas que presenta su propuesta para la CMCBA.
- 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 16°: 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, de cualquiera de los Estados Mandantes y con su matrícula vigente y al día, circunstancias que deberán ser acreditadas. Con este objeto, el postulante 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 17°: 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.

Artículo 18°: Garantía De Mantenimiento de Propuesta

A los fines de acreditar la solidez de la iniciativa será requisito para la evaluación de toda propuesta, la integración la garantía de mantenimiento de propuesta, que podrá materializarse a través de una transferencia o depósito bancario a la cuenta corriente de la Corporación, en moneda de curso legal, o bien mediante la presentación de un seguro de caución, a satisfacción de la CMCBA. Si la propuesta no llegara a formalizarse por causas imputables al postulante, la Administración podrá ejecutar la garantía correspondiente, sin derecho a reclamo de ninguna naturaleza por parte de aquél. En caso de rechazarse la propuesta, la garantía será devuelta al proponente, dentro de los treinta (30) días de notificado el rechazo al proponente. Esta garantía no devengará ningún tipo de interés o actualización.

Artículo 19°: 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 falta de presentación de la documentación adicional solicitada, implicará la baja del postulante del Registro Público y la pérdida de la garantía de oferta integrada.

Artículo 20°: 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 21º: Informes adicionales y reuniones de Trabajo

A los efectos de dotar de herramientas ágiles al mecanismo de evaluación, la Corporación podrá requerir informes adicionales sobre 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, y si quedaran puntos sin zanjar, eventualmente la presencia de representantes de la empresa a efectos de mantener reuniones de trabajo. Se labrarán actas de reunión para plasmar los temas tratados, los acuerdos, y los puntos que pudieran surgir como indicación o requerimiento al proponente. El acta de reunión tendrá la misma validez que una notificación fehaciente en el domicilio especial del postulante.

CAPÍTULO IV: INFORME DE EVALUACIÓN

Artículo 22º: 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 bien inmueble conforme artículo 10°.
- b) Antecedentes del postulante, con impresión de informe comercial (Veraz/Nosis).
- c) El canon resultante de la tasación, y el ofertado por el postulante en el procedimiento de oferta bajo sobre cerrado, en su caso.
- d) Expresar el monto de arancel de adjudicación correspondiente.
- e) El plazo de contrato correspondiente según el análisis técnico efectuado, y el solicitado por el postulante en el procedimiento de oferta bajo sobre cerrado, en su caso.
- f) La superficie y la localización del espacio requerido.
- g) El monto previsto para la inversión, en su caso.
- h) Las características de la actividad propuesta.
- i) El impacto ambiental que genere la obra y/o el desarrollo de la actividad.

Conclusión y proyecto: Con todos los elementos del informe, el área comercial deberá informar al Directorio, si propicia:

- a) La publicación del espacio peticionado, por al menos cinco (5) días hábiles, y la información complementaria pertinente en la página web de la Corporación y, en caso de considerarlo pertinente, en un diario de circulación nacional, convocando al propio postulante y a todos los oferentes que se presenten, a realizar una oferta económica a través de la modalidad “sobre cerrado”, por el valor del canon. Una vez efectuado el procedimiento indicado elevar el proyecto con los valores obtenidos de la mejor oferta, en caso de considerarla conveniente. El plazo de recepción de ofertas será de entre 30 (treinta) y 120 (ciento veinte) días corridos, a sola consideración de la Administración.
- b) El Directorio podrá solicitar al área comercial la estimación de los beneficios para el CMCBA de la actividad que se propone desarrollar el solicitante y la inversión comprometida, a fin de justipreciar la oportunidad, mérito y conveniencia de la adjudicación directa al postulante, siempre que el valor del canon ofrecido por el postulante supere en al menos un 10% (diez por ciento) los valores arrojados por la tasación efectuada del espacio.

CAPÍTULO V: ADJUDICACIÓN

Artículo 23°: Adjudicación de la propuesta

Cuando se haya decidido la aceptación de una propuesta en el marco del Registro, el Directorio de la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires dictará Resolución adjudicando el espacio, ordenando la formalización del Contrato de Concesión de Uso o de Obra, según fuera procedente en cada caso. Asimismo, en caso de tratarse de una Concesión de Obra, resolverá la inclusión del proyecto objeto de la propuesta dentro de una de las categorías incluidas en el Título III del presente.

Artículo 24°: Formalización de los Contratos

La Resolución que adjudique 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 25°: Arancel de Adjudicación

El Concesionario deberá abonar, luego de notificarse de la Resolución que le adjudique el espacio en Concesión de Uso o de Obra, el Arancel de Adjudicación que disponga la normativa vigente. Para la integración de este rubro la Gerencia de Proyectos y Desarrollo, previa opinión de la Gerencia de Administración General, podrá proponer al Directorio, si el adjudicatario lo solicitase y el monto del arancel así lo justificare, el pago en cuotas periódicas hasta saldar el importe.

Artículo 26°: Firma del contrato

Dentro de los diez (10) días hábiles, siguientes a la notificación de la Resolución que adjudique el espacio, el adjudicatario deberá proceder a la firma del contrato. Si no se presentara a firmar el contrato dentro del plazo previsto, sin causa justificada, el Directorio podrá dejar sin efecto la adjudicación, con la consecuente pérdida de la garantía integrada, en las condiciones previstas en el Artículo 18°.

Artículo 27°: Garantías Contractuales

Previo a la firma del contrato y, en cumplimiento con 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 adjudique el espacio. El equivalente a un (1) mes de canon vigente deberá integrarse mediante depósito o transferencia electrónica a la cuenta corriente de la CMCBA, en moneda de curso legal. El valor equivalente a los otros dos (2) cánones deberá ser efectivizado también mediante transferencia o depósito bancario a la cuenta corriente del Organismo, a menos que el Directorio autorizare otra herramienta eficaz, como póliza de seguro de caución o fianza bancaria. El monto de garantía deberá ajustarse 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 adjudicataria. Esta garantía se reintegrará dentro de los 30 días hábiles administrativos posteriores contados a partir de la fecha del acta de recepción definitiva de la obra. En el caso de la garantía de obra, además de la integración mediante depósito o transferencia bancaria, podrá aceptarse póliza de seguro de caución o fianza bancaria.

Artículo 28°: Entrega del Espacio – Pliego de Bases y Condiciones Técnicas

- a) Efectuada la adjudicación y 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, en los casos que impliquen obras o mejoras, el representante técnico designado por el concesionario, deberá presentarse ante el Departamento de Coordinación Técnica (Dependiente de la Gerencia de Proyectos y Desarrollo) para, una vez aprobada la documentación solicitada por esta instancia, iniciar las obras y trabajos de acuerdo con las normas y exigencias establecidas en el Pliego de Bases y Condiciones Técnicas y al proyecto aprobado por la Concedente.

CAPÍTULO VI: EL CONTRATO

Artículo 29°: Notificaciones

En el contrato de concesión el postulante fijará domicilio contractual y electrónico. Toda notificación o comunicación realizada, ya sea por cédula al espacio ocupado o al domicilio contractual fijado, así como la notificación efectuada por correo electrónico a la dirección declarada por el concesionario, se tendrán por válidas a 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 contractual o electrónico, que pudiera sobrevenir durante el plazo de vigencia contractual, debiendo comunicarla por medio fehaciente en un plazo no mayor a 5 (cinco) días hábiles de producida, teniéndose por válidas – a todos sus efectos – las enviadas a los domicilios contractual y electrónico declarados previamente a la notificación fehaciente a la CMCBA de tal modificación.

Artículo 30°: Plazo del Contrato de Concesión de Uso

- a) El plazo de los contratos de concesión de uso será de tres (3) años.
- b) Si la oferta resulta de interés para la Corporación porque contempla mejoras sustanciales sobre el inmueble o supera ostensiblemente el valor de la tasación del espacio, o por razones de oportunidad, mérito y conveniencia de la Administración, podrá otorgarse un contrato de concesión de uso de hasta cinco (5) años.

Artículo 31º: Plazo del Contrato de Concesión de Obra

- a) El plazo máximo de adjudicación para estos contratos es de cincuenta (50) años.
- b) El plazo se fijará teniendo en consideración las diferentes modalidades de contrato descriptas en el Título III del presente Registro.
- c) En los Contratos de Concesión de Obra se podrá prever que la Concedente otorgue un período adicional de hasta 5 (cinco) años, bajo la modalidad de Concesión de Uso, para el caso que el Concesionario hubiera cumplido con los términos contractuales durante el período anterior y que la Gerencia de Proyectos y Desarrollo emitiera opinión favorable en tal sentido, luego de realizada una evaluación comercial.
- d) El plazo 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 32º: 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, entidades bancarias o el Tribunal de Tasaciones de la Nación.

Artículo 33º: 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 inmueble (tierra, edificación, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo) efectuada por martillero público, perito tasador, inmobiliaria, entidades bancarias o el Tribunal de Tasaciones de la Nación.

Artículo 34º: Ajuste del canon

- a) En todos los Contratos de Concesión de Uso y de Obra, el canon se fijará por períodos de doce (12) meses o fracción menor, y vencido ese plazo, la

Administración procederá a fijar el nuevo valor del canon por los siguientes doce (12) meses o fracción menor.

- b) En el supuesto que el concesionario estuviera en desacuerdo con el valor de canon fijado por la Concedente, lo hará saber en forma fehaciente a esta Corporación dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a la notificación del acto administrativo respectivo.
- c) En caso de disconformidad respecto del valor de canon fijado por la Concedente, el método resolutorio del conflicto será una tasación realizada por martillero público, perito tasador, inmobiliaria, entidades bancarias o el Tribunal de Tasaciones de la Nación a exclusivo costo del Concesionario. Una vez recibida la notificación fehaciente de dicho desacuerdo por parte del Concesionario, la Corporación procederá de forma inmediata a ejecutar los procedimientos necesarios para la contratación del servicio antes enunciado, a exclusivo costo del concesionario.
- d) Los valores arrojados en dicha tasación serán de aplicación obligatoria para el período de doce meses o fracción menor en curso.
- e) En virtud de la presunción de legitimidad con la que cuentan los actos administrativos dictados por autoridad competente, el canon fijado por la Concedente se aplicará desde la fecha de notificación del acto administrativo pertinente y mientras dure el procedimiento de tasación.

Artículo 35°: 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, juntamente con la suscripción del contrato de concesión de que se trate.

Todos los pagos que tuviera que realizar el concesionario por cualquier concepto, se efectuarán mediante transferencia o depósito bancario.

Artículo 36°: 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 este concepto, conforme la normativa vigente. A los fines de establecer el monto que deberá abonar cada Usuario se tendrá 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 determinare la Administración en cada caso.

Artículo 37°: Falta de Pago

- a) Producido el vencimiento de plazo consignado en la factura sin que se haya registrado el pago del usuario, se lo considerará en mora de pleno derecho, y se lo intimará de pago por cédula o por correo electrónico a los domicilios fijados de acuerdo al Art. 29.
- b) Cuando se cumplan diez (10) días corridos desde el vencimiento de una factura, sea cual fuera el origen de la obligación, la Gerencia de Administración General remitirá un informe de deuda y la notificación al usuario al Directorio, quien, en la primera reunión posterior a haber tomado conocimiento de la situación, evaluará y decidirá los pasos a seguir. Una vez tomada la decisión, instruirá por escrito a la Gerencia de Proyectos y Desarrollo, a sus efectos.
- c) En caso que se optare por la rescisión del contrato, la resolución que disponga su extinción ordenará que, una vez firme el acto, el área comercial dependiente de la Gerencia de Proyectos y Desarrollo efectuará el recupero administrativo del espacio.
- d) La Gerencia de Administración General, a través de la División de Patrimonio Físico, deberá prestar asistencia a la Gerencia de Proyectos y Desarrollo durante el procedimiento del recupero administrativo del espacio y procederá a inventariar los bienes que hayan dejado los usuarios y se ocupará de su guarda y disposición final, conforme la normativa vigente.
- e) En los casos que se considerase necesario, podrán remitirse los actuados a la Gerencia de Asuntos Jurídicos a efectos de proceder al desalojo del espacio, requiriendo judicialmente la aplicación de la Ley N.º 17.091 de Restitución de inmuebles Fiscales cedidos por contratos de concesión.

- f) Si el usuario manifestara la voluntad de abonar el capital de la suma adeudada con más sus intereses, en forma previa a la notificación de la extinción del contrato, el Directorio, basado en los informes de las áreas técnicas pertinentes que justifiquen las razones de oportunidad, mérito y conveniencia, podrá optar entre continuar con el procedimiento de caducidad del contrato o, de considerarlo meritorio, la cancelación del procedimiento y la continuidad contractual.
- g) El pago fuera de término quedará sujeto a la aplicación de los intereses por mora que establece el Artículo 10° del Régimen de Recursos de la C.M.C.B.A.

Artículo 38°: 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 39°: Adjudicación y Renovación de Contrato – Arancel

Por la adjudicación del contrato deberá abonarse un arancel conforme la normativa vigente. Asimismo, el Concesionario podrá solicitar la renovación de su contrato dentro del último año del contrato que posee vigente, y deberá abonar el arancel pertinente. El ejercicio de este derecho no es absoluto, en tanto la Administración podrá desestimar la petición luego de evaluada la conveniencia de su otorgamiento. Ante la petición expresa del Proponente, será facultad de la Corporación otorgar o no planes de pago para los aranceles en cuestión.

Artículo 40°: Cesión de Contrato – Arancel

Los Contratos de Concesión de Uso o de Obra otorgados en el marco normativo de este Registro no podrán ser cedidos total ni parcialmente sin previa autorización de la CMCBA, fundada en razones de oportunidad, mérito y conveniencia, basadas en los informes técnicos de las áreas pertinentes, para cuyo trámite la solicitante deberá presentar a la CMCBA la cesión del contrato y la información complementaria que la Concedente requiera, a fin de evaluar la capacidad económica del cedido. La autorización para la cesión parcial o total de la Concesión otorgará a la Concedente el derecho a cobrar el Arancel por Derecho

de Cesión, conforme la normativa vigente y podrá re – determinar el canon, si así lo considerase pertinente.

En los casos que se tratara de la cesión de un Contrato de Concesión de Obra, el cedido asumirá todas las obligaciones de inversión originalmente comprometidas por el cedente.

Artículo 41º: Modificación de la Actividad Objeto de la Concesión – Arancel

Las Concesiones de Uso o de Obra serán otorgadas con el objeto de desarrollar una actividad determinada. Si el Concesionario quisiera variar o ampliar el objeto del contrato otorgado, deberá presentar su propuesta a la Concedente, quien la analizará y decidirá en consecuencia, resultando su decisión irrecurrible. Deberá verificarse el cumplimiento previo de todas aquellas exigencias administrativas que pudieran corresponder. Si la Concedente aprobara la modificación y/o ampliación del objeto del contrato, se deberá abonar el arancel correspondiente, conforme la normativa vigente. Asimismo, la Concedente podrá redeterminar el valor del canon a fin de adecuarlo a la modificación del objeto del concedente. La Corporación solo podrá aumentar la base contractual en el acto administrativo mediante el cual se autorice la modificación o ampliación de la actividad objeto de la Concesión.

Artículo 42º: Facultad de sub–concesionar

Los contratos de concesión que se otorguen en el marco del presente Registro se considerarán “intuitu personæ”, no pudiendo cederse ni transferirse los derechos derivados del mismo.

Los contratos de concesión podrán contemplar la facultad de sub – concesionar el espacio, previa autorización fehaciente por parte del Directorio, que la analizará ante el requerimiento expreso del concesionario y decidirá en consecuencia, resultando su decisión irrecurrible. Deberá verificarse el cumplimiento previo de todas aquellas exigencias administrativas que le puedan corresponder.

La Concedente queda facultada a obtener acceso inmediato y sin recurso a los contratos firmados entre el Concesionario y el pretense Sub–Concesionario y a toda información complementaria que se estime corresponder, a fin de evaluar la capacidad técnica y económica de pretense sub-concesionario, verificar que

permanezca inalterado el objeto contractual declarado y analizar toda otra cuestión relevante a los efectos de autorizar la sub-concesión.

El Concesionario es responsable ante la Concedente de todo cambio de objeto contractual del Sub-Concesionario respecto al autorizado originalmente, haciéndose pasible de las sanciones correspondientes.

Asimismo, la Concedente podrá aumentar la base contractual en al menos un 10% (diez por ciento).

Este aumento solo podrá fijarse en el acto administrativo mediante el cual se autorice la sub-concesión.

Se deja constancia que en caso de autorizarse una sub-concesión, la relación jurídica entre la Concedente y el Concesionario no se modificará. En consecuencia, la CMCBA no tendrá relación de ninguna índole con el Sub-Concesionario.

Las sub-concesiones que la Concesionaria pudiera celebrar con terceros respecto del inmueble concesionado no se considerarán, a ningún efecto de los previstos en el presente Registro Único, como cesiones de la respectiva concesión.

La autorización de una sub - concesión no releva al concesionario de las obligaciones de inversión originalmente comprometidas, ni le autoriza a computar como tales las que realice el sub - concesionario.

Artículo 43º: Obras y Cargos por Consumo

El Concesionario deberá 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, salvo disposición en contrario del Directorio de la Corporación.

Artículo 44º: Seguros

La Concesionaria deberá contratar seguros adecuados 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. A

continuación, se detallan los seguros obligatorios con los que debe contar cada usuario, sin perjuicio de aquellos que la Gerencia de Proyectos y Desarrollo pudiera solicitar en cada caso particular.

- a) Seguro de incendio edificio: cobertura básica y coberturas adicionales por: incendio producido por terremoto y temblor; daños materiales provocados por terremoto; responsabilidad civil linderos (a consecuencia de incendio); combustión espontánea; granizo; huracán, vendaval, ciclón y tornado; inundación; gastos de limpieza y remoción de escombros. En la póliza deberá constar que la Corporación, en carácter de titular dominial del inmueble, será la beneficiaria de la indemnización a percibir en caso de ocurrir un siniestro.
- b) Seguro de Cristales: Tanto la cobertura básica como los siguientes adicionales: rotura por incendio, rayo o explosión; terremoto; granizo; robo; huracán, ciclón y tornado. En caso de corresponder, además deberá contratar la cobertura adicional por piezas total o parcialmente pintadas y cristales en posiciones angulares.
- c) Seguro 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.
- d) Seguro ambiental obligatorio conforme la ley General del Ambiente 25.675: en aquellos casos que la actividad a desarrollar por el usuario sea considerada riesgosa para el ambiente, los ecosistemas y sus elementos constitutivos, éste deberá contratar un seguro de cobertura con entidad suficiente para garantizar el financiamiento de la recomposición del daño que pudiera producir.
- e) Seguro de Responsabilidad Civil: para cubrir los daños y perjuicios causados a terceros por la actividad desarrollada en la Concesión, ya sea por sí o por terceros, en razón de la Responsabilidad Civil (RC) en que pudiera incurrir en los términos del Código Civil y Comercial de la Nación.

En caso de corresponderse con el tipo de contrato, la actividad del usuario y/o sus instalaciones deberá, asimismo, contratar un seguro de RC productos, RC

carteles y marquesinas, RC pintura y refacciones, RC Cruzada, RC incendio, descargas eléctricas y escapes de gas.

La Administración deberá verificar y aprobar previamente las cláusulas de las pólizas, la suma asegurada, y cualquier otra circunstancia que considerase pertinente.

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, y deberán contener cláusula de no repetición.

El Directorio, a propuesta de la Gerencia de Proyectos y Desarrollo podrá autorizar la modificación de los tipos de seguros requeridos y los requisitos de las pólizas exigidas durante la ejecución del Contrato.

Se deja constancia que esta lista no es taxativa y la Administración podrá solicitar los seguros que estime pertinentes considerando cada caso en particular.

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, a través del área técnica, durante el plazo de ejecución de las obras, efectuará las correspondientes inspecciones, a efectos de verificar el normal desarrollo de las tareas, de conformidad con las pautas determinadas en el proyecto final aprobado. Las inspecciones podrán ser realizadas sin necesidad de previo aviso al Concesionario, quien se obliga a facilitar el ingreso del personal autorizado de la Concedente, a tales efectos.

Finalizada la obra, el Concesionario requerirá a la Concedente mediante notificación fehaciente la inspección del inmueble objeto de Concesión a fin de obtener, una vez aprobada aquella, el Acta de Recepción Definitiva de la Obra otorgada por la Concedente.

Artículo 47°: Inspección periódica del inmueble objeto de la Concesión una vez finalizadas las obras

Una vez entregada el Acta de Recepción Definitiva de la Obra, el área técnica de la Concedente realizará inspecciones de las concesiones enmarcadas bajo alguna de las modalidades de Contrato de Concesión de Obra, con una periodicidad de al menos cada dos (2) años a partir del quinto año de concesión o antes, de producirse eventos que a su juicio ameritasen hacerlo, a efectos de constatar el estado de mantenimiento y conservación del inmueble.

En caso que, al momento de realizar la inspección, se observara un estado de mantenimiento y conservación inadecuado, se pondrá en conocimiento del usuario “in situ” y se le informará mediante cédula de notificación lo observado y se lo intimará para que, en un plazo razonable de tiempo, subsane los puntos observados por el área técnica.

Si el usuario no subsanara las cuestiones observadas en el plazo otorgado, se reducirá el plazo remanente de Concesión de Obra dos (2) años la primera vez, 4 (cuatro) años la segunda vez, y caducará la concesión de obra de pleno derecho ante un eventual tercer resultado de la inspección indicando mantenimiento y conservación inadecuado.

Artículo 48°: 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. La inobservancia de esta obligación se considerará causal de la aplicación de las sanciones previstas en el Art. 49, y su reiteración, de caducidad de la concesión otorgada.

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 49°: Normativa Complementaria

El Concesionario y las sub-concesiones autorizadas por esta Corporación a operar en el Mercado Central de Buenos Aires, deberá cumplir con las disposiciones dictadas por esta Administración y normas Nacionales y/o Provinciales que pudiere adoptar en un futuro en materia de:

- a) Normativa Interna de Funcionamiento y Operatoria
- b) Normas de ordenamiento territorial; usos, ocupación y equipamiento del suelo. Código de edificación que establezcan calidades, tipo y modos de construcción, como así también los procedimientos administrativos correspondientes para la aprobación de obras.
- c) Seguridad e Higiene Laboral.
- d) Bromatología y Control de Calidad de Alimentos.
- e) Gestión Ambiental

En todos los casos, tanto en los que la Corporación oficie de autoridad de aplicación como los que dicho ejercicio este delegado en una autoridad superior en la materia, el cumplimiento de la norma será obligatorio y la falta de dicho cumplimiento será causal de multas, apercibimientos y sanciones económicas, administrativas o contractuales.

En los casos en que la Corporación cree la norma, los concesionarios serán notificados de las mismas y de sus posibles modificaciones.

Artículo 50°: 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 o sub - concesionarios, 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 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 usuario, si la hubiere.

Con una anticipación entre uno (1) y seis (6) meses previos a la fecha de vencimiento de la concesión, la Concedente procederá a identificar e inventariar los bienes que el Concesionario no tendrá derecho a retirar al vencer la concesión. Al día siguiente del vencimiento del plazo de concesión, la Corporación recibirá las obras y en presencia de una persona autorizada por el Concesionario procederá a controlar la existencia de los bienes previamente inventariados. El inventario será confeccionado por la División de Patrimonio Físico, dependiente de la Gerencia de Administración General y en presencia del Concesionario. El inventario final deberá quedar concluido dentro de los quince (15) 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 quince (15) 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.

- 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 del 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 incumplimiento de las obligaciones impositivas, previsionales, contractuales y extracontractuales que se derivan del otorgamiento de la concesión.
- 7- Por no constituir los seguros o las garantías en los plazos y condiciones establecidas, por no renovarlos antes que opere su vencimiento o por no integrar el refuerzo de garantías cuando se hubiere producido un ajuste en el canon.
- 8- Por cesión de la concesión sin la previa aprobación de la Corporación.
- 9- Por abandono de la Concesión por parte del Concesionario.
- 10- Por sub-concesión no autorizada.

En todos los casos, se intimará al Concesionario a subsanar el incumplimiento de que se trate en un plazo no mayor a 30 (treinta) días corridos. 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 (5) 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 irroge 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 tuviera derecho.

- ii. Si las obras se encontraren concluidas, 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 y efectos de la rescisión.

e) Por decisión 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 51°: 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 la Justicia Federal en lo Civil, Comercial y Contencioso

Administrativo de San Martín, Provincia de Buenos Aires, en atención a la naturaleza jurídica de la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires.

TÍTULO III
MÉTODO DE ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

CAPÍTULO I: CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DE INVERSIONES

Artículo 52°: Modalidades de Contrato de Concesión de Obra

La administración a través del presente Registro ofrecerá dos (2) modalidades distintas de Contrato de Concesión de Obra, según fueran:

- a. *Nuevas construcciones*: A desarrollar sobre terrenos libres de construcción.
- b. *Reformas*: sobre inmuebles de más de 2000 m² cubiertos existentes y propiedad de esta Corporación, sobre los cuales se prevé una inversión por parte del Concesionario igual o mayor al sesenta por ciento (60%) del valor del inmueble en las condiciones en las que se encuentre.

A los fines de contabilizar la cantidad de metros cuadrados cubiertos, los metros cuadrados semi-cubiertos serán tomados al cincuenta por ciento (50%). Es decir, que se contabilizará por cada dos (2) m² semi-cubiertos, un m² (1) cubierto.

Artículo 53: Evaluación del costo de las inversiones

A los fines de evaluar el costo de las inversiones, se considerarán los siguientes conceptos:

- Costo de edificación del inmueble a construir.
- Obra civil (dentro del lote)
- Acometidas de Servicios
- Infraestructura del inmueble
- Otros rubros constructivos que se establezcan en el Pliego de Condiciones Técnicas.

CAPÍTULO II: NUEVAS CONSTRUCCIONES

Artículo 54: Duración del Contrato de Concesión de Obra

El plazo de duración de los Contratos de Concesión de Obra –siempre teniendo en cuenta el límite dispuesto en el artículo 31º-, se calculará conforme el siguiente esquema:

1. Primer Período: Amortización plena del inmueble.

Canon Presunto (CP): Valor de Tasación Locativo de Inmueble * Superficie Construida (Art. 57)

$CP = \text{Amortización Mensual (AM)}$

$AM * 12 = \text{Amortización Anual (AA)}$

Plazo de Repago estimado

$\text{Costo Total Inversión} / \text{Amortización Anual}$

Plazo de Contrato primer periodo

$\text{Plazo Primer Periodo (T)} = \text{Plazo de repago estimado} + \text{Plazo de Ejecución de Obras}$

Plazo de Ejecución de las Obras.

El plazo de ejecución de las obras será presentado por el oferente según lo descrito en Art. 15º, subtítulo “Documentación Técnica, Inciso F”.

Al plazo de repago de la obra, se adicionará un plazo adicional en virtud de la estimación de tiempo que conlleve la ejecución de las obras.

El área técnica de la Corporación, al momento de la evaluación de cada una de las ofertas, deberá opinar sobre la razonabilidad de los plazos de ejecución de obras presentados por el proponente.

Esta opinión se elevará al Directorio al momento de remitir el informe del artículo 22º quien tendrá la facultad exclusiva de prestar conformidad respecto de la extensión de este periodo.

Fijación y re determinación de Canon Primer Periodo.

Durante este primer período, la fijación y re-determinación del valor del canon, serán conforme los Artículos 33° y 34° del presente Registro Único.

A tales efectos, se tomará como valor de referencia el arrojado por la tasación, solamente considerando el valor locativo de la tierra del espacio a adjudicar/ Adjudicado.

2. Segundo Periodo: Transición de Contrato de Concesión de Obra a Contrato de Concesión de Uso

El plazo del segundo período será igual en su duración al “Plazo de Repago Estimado” calculado en el primer periodo.

Durante este periodo se aumentará la base contractual en forma anual, igual y consecutiva.

Para definir el aumento de la base contractual, al inicio de este segundo periodo, se calculará la diferencia entre el 90% del valor locativo del inmueble y el canon de percepción efectiva correspondiente al último mes del primer periodo.

La diferencia resultante entre estos conceptos, se dividirá por los años de duración del segundo periodo, de manera tal que, al inicio del último año del presente periodo, el concesionario abonará el 90% del valor locativo del inmueble.

$$90 \% \text{ tasación locativa inmueble} - \text{Canon de Percepción efectiva} = \text{aumento base contractual 2do periodo (ABC)}$$

$$\text{ABC} / \text{Años Plazo de Repago} = \text{Modificación anual de base de canon (\%)}$$

Ejemplo:

$$\$ 400 - \$ 50 = \$ 350$$

$$\$ 350 / 7 \text{ años (Plazo de Repago)} = \$ 50$$

Entonces: Se aumentará 11,25% del valor locativo de inmueble año a año.

Sin perjuicio del aumento de la base contractual, la re-determinación del valor del canon, serán conforme los artículos 33° y 34° del presente registro único.

A tales efectos, se tomará el valor de referencia arrojado por la tasación, considerando el valor locativo del inmueble adjudicado.

Artículo 55: Inversiones efectuadas en exceso del plan de inversión original

En consonancia con lo dispuesto por el artículo inciso d) del artículo 31° del presente, las inversiones que el Concesionario efectuara en exceso de su plan de inversión autorizado por la Corporación serán consideradas “mejoras” y no serán susceptibles de cómputo a los efectos de la adjudicación de una nueva concesión, o una extensión de la existente, no generando a tal fin derecho alguno al Concesionario.

Artículo 56°: Incorporación del inmueble al patrimonio de la Corporación.

Cumplido el período de Contrato de Concesión de Obra, el inmueble pasará a formar parte del patrimonio de la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires.

Artículo 57°: Determinación de Superficie construida para amortización.

El Área Técnica definirá la cantidad de m² construidos a considerar para el cálculo de amortización del inmueble, conforme los siguientes criterios:

FOS \geq 0.5	= Superficie Cubierta
FOS 37.5 a 0.5	= 70% Sup. Lote
FOS 25 a 37.5	= 80% Sup. Lote
FOS 12.5 a 25	= 90% Sup. Lote
FOS 0.01 a 12.5	= 100% Sup. Lote

A los fines de contabilizar la cantidad de metros cuadrados cubiertos, los metros cuadrados semi-cubiertos serán tomados al cincuenta por ciento (50%). Es decir, que se contabilizará por cada dos (2) m² semi-cubiertos, un m² (1) cubierto.

Artículo 58°: Período Adicional al Contrato de Concesión de Obra

Una vez finalizado el Contrato de Concesión de Obra, la Concedente podrá otorgar un período adicional, bajo la modalidad de Concesión de Uso, conforme los requisitos establecidos en el punto c) del Artículo 31° del presente.

Este período adicional podrá tener una duración máxima de cinco (5) años a sola consideración de la Administración.

El canon de este período se fijará según los Artículos 32° y 34° del presente.

CAPÍTULO III: REFORMA Y MODERNIZACIÓN DE INMUEBLES YA CONSTRUIDOS PROPIEDAD DE LA CMCBA

Artículo 59°: Reforma y Modernización de Inmuebles construidos.

Se adjudicarán bajo la presente modalidad todos los proyectos e inversiones aprobados por la Gerencia de Proyectos y Desarrollo que cumplan con la totalidad de las siguientes condiciones:

- *Reformas*: sobre inmuebles de más de 2000 m² cubiertos existentes y propiedad de esta Corporación, sobre los cuales se prevé una inversión por parte del Concesionario igual o mayor al sesenta por ciento (60%) del valor del inmueble en las condiciones en las que se encuentre.

A los fines de contabilizar la cantidad de metros cuadrados cubiertos, los metros cuadrados semi-cubiertos serán tomados al cincuenta por ciento (50%). Es decir, que se contabilizará por cada dos (2) m² semi-cubiertos, un m² (1) cubierto

Artículo 60°: Canon

A los efectos de fijar los valores de canon para esta modalidad, se dividirá el plazo de amortización en cuatro períodos.

- a) El primer período tendrá duración equivalente al 25% del plazo de amortización. El importe del canon inicial 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 tomando como base el 25% del valor que arroje la tasación del bien inmueble en el estado en el que se encuentre. Durante este período de tiempo, el valor de canon locativo será ajustado conforme el Artículo 34° del presente.
- b) El segundo período se mantendrá hasta el 50% del plazo de amortización del Contrato. Durante este período el valor de canon de la Concesión de Obra, se incrementará a un valor equivalente al 50% del valor de tasación del inmueble ya remodelado. Para esa fijación deberá requerirse una tasación específica para ese bien a un martillero público, perito tasador,

inmobiliaria, entidad bancaria o por el Tribunal de Tasaciones de la Nación. A su vez, durante este segundo período, el valor de canon locativo será ajustado conforme el Artículo 34° del presente. La Corporación podrá escalonar el valor del canon en varios tramos, en el supuesto que la diferencia entre la tasación del bien realizada para el primer período y la correspondiente al segundo período fuera considerable y así lo justificare.

- c) El tercer período abarcará desde la finalización del segundo período hasta llegar al 75% del plazo de amortización del Contrato. Durante este período el valor de canon de la Concesión de Obra, se incrementará a un valor equivalente al 75% del valor de tasación del inmueble ya remodelado. Para esa fijación deberá requerirse una tasación específica para ese bien a un martillero público, perito tasador, inmobiliaria, entidad bancaria o por el Tribunal de Tasaciones de la Nación. A su vez, durante este período, el valor de canon locativo será ajustado conforme el Artículo 34° del presente.
- d) El cuarto período comprenderá el período de tiempo desde la finalización del tercer período hasta el 90% del plazo de amortización del Contrato de Concesión de Obra. Durante este período el valor de canon de la Concesión de Obra, se incrementará a un valor equivalente al 90% del valor de tasación del inmueble ya remodelado. Para esa fijación deberá requerirse una tasación específica para ese bien a un martillero público, perito tasador, inmobiliaria, entidad bancaria o por el Tribunal de Tasaciones de la Nación. A su vez, durante este cuarto período, el valor de canon locativo será ajustado conforme el Artículo 34° del presente.

Artículo 61°: Período Adicional al Contrato de Concesión de Obra

Una vez finalizado el cuarto período de Contrato, la Concedente podrá otorgar un período adicional, bajo la modalidad de Concesión de Uso, conforme los requisitos establecidos en el punto c) del Artículo 31° del presente.

Este período adicional podrá tener una duración máxima de cinco (5) años a sola consideración de la Administración.

El canon de este período se fijará según los Artículos 32° y 34° del presente.

ANEXO I

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, _____@mercadocentral.gob.ar, en adelante la CONCEDENTE, por una parte, y por la otra parte _____ con domicilio en la calle _____, _____@_____.com, 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/Externas 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/CINCO (3/5) 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 períodos subsiguientes lo previsto en la cláusula QUINTA.

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, 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 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, entidad bancaria o Tribunal de Tasaciones de la Nación. 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 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.

CLÁUSULA PENAL

La CONCESIONARIA deberá restituir el espacio concesionado al finalizar la presente concesión, sea cual fuere la causa de la extinción contractual. La citada restitución deberá efectuarse en el mismo estado de funcionalidad en que se encuentre el inmueble al momento de la entrega, salvo el desgaste natural producto del paso del tiempo. En caso que la CONCESIONARIA no restituya el espacio, en forma correcta y oportuna, se le aplicará automáticamente una multa diaria de \$... (... pesos) hasta la efectiva devolución del espacio a la CONCEDENTE.

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 practicareen, 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, _____@mercadocentral.gob.ar, en adelante la CONCEDENTE, por una parte, y por la otra _____, con domicilio en la calle _____, _____@_____.com, 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 de PESOS_____ (\$ _____) mensuales. Este valor será ajustado por períodos de doce (12) meses o fracción menor, conforme lo previsto en el Artículo 34° del Registro Único y la Cláusula Quinta del presente. El canon se incrementará conforme el esquema aprobado en la Resolución de adjudicación del espacio. 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 luego 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, entidades bancarias o el Tribunal de Tasaciones de la Nación. 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, entidad bancaria o Tribunal de Tasaciones de la Nación. 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.

CLÁUSULA PENAL

La CONCESIONARIA deberá restituir el espacio concesionado al finalizar la presente concesión, sea cual fuere la causa de la extinción contractual. La citada restitución deberá efectuarse en el mismo estado de funcionalidad en que se encuentre el inmueble al momento de la entrega, salvo el desgaste natural producto del paso del tiempo. En caso que la CONCESIONARIA no restituya el espacio, en forma correcta y oportuna, se le aplicará automáticamente una multa diaria de \$... (... pesos) hasta la efectiva devolución del espacio a la CONCEDENTE.

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 “intuitio 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 _____.

ANEXO II

PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES TÉCNICAS

CONTENIDO

1.	NORMAS ADMINISTRATIVAS	3
1.1.	TRAMITACIONES	3
1.1.1.	PRESENTACIÓN PRELIMINAR.....	3
1.1.2.	PRESENTACIÓN DEFINITIVA.....	4
1.2.	REPRESENTANTE TÉCNICO	5
1.3.	APROBACIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES.....	6
1.4.	MODIFICACIONES Y/O AMPLIACIONES	6
1.5.	COMIENZO Y DURACIÓN DE OBRAS.....	6
1.6.	INSPECCIONES	7
1.7.	OBRAS SUSPENDIDAS O EN CONTRAVENCIÓN	7
1.8.	HABILITACIONES.....	8
2.	NORMAS TÉCNICAS	9
2.1.	USO DEL SUELO.....	9
2.1.1.	RESTRICCIONES.....	9
2.1.2.	RETIROS DE FRENTE Y DE MEDIANERAS	9
2.1.3.	ESTACIONAMIENTO.....	9
2.1.4.	ALTURA MÁXIMA.....	9
2.1.5.	PARQUIZACIÓN	10
2.1.6.	PUBLICIDAD	10
2.1.7.	CERCAS Y ACERAS	10
2.1.8.	ESTÉTICA URBANA	11
3.	EJECUCIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES	11

3.1.	GENERALIDADES	11
3.2.	EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.....	12
3.2.1.	OBRADORES. VALLADOS PROVISORIOS Y CARTELES DE OBRA.	12
3.2.2.	MOVIMIENTOS DE SUELOS.....	12
3.2.3.	REPLANTEO DE OBRA.....	12
3.2.4.	CALIDAD DE LOS MATERIALES	12
3.2.5.	VICIOS EN LAS OBRAS EJECUTADAS.....	13
3.2.6.	LIMPIEZA DE OBRA	13
3.2.7.	CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	14
3.3.	INSTALACIONES	14
3.3.1.	INSTALACIONES EN OBRAS	14
3.3.2.	CONEXIONADO A INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE	15
3.3.3.	INSTALACIONES CONTRA INCENDIO Y SEGURIDAD	16
4.	REQUERIMIENTO EN MATERIA DE SEGURIDAD AMBIENTAL	16
4.1.	ARTÍCULO 1º: OBJETO.....	16
4.2.	ARTÍCULO 2º: CONSIDERACIONES GENERALES	16
4.3.	ARTÍCULO 3º: DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR	17
4.4.	ARTÍCULO 4º: OBLIGACIONES	18
4.5.	ARTÍCULO 5º: PENALIDADES	20

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.

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.

1. NORMAS ADMINISTRATIVAS

1.1. 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 la Sección 4 – Requisitos en materia de seguridad ambiental.
- 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- 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.

2- Cobertura por los Riesgos del Trabajo respecto a sus dependientes (ART) CONTRATO con nómina de empleados.

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.

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

- 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. Airess 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.

- 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

- Cuando la documentación presentada cumpla con las disposiciones establecidas en estas normas, la Corporación aprobará la realización de los trabajos solicitados.
- 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.
- 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 cumplan las disposiciones 1.1.1. o 1.1.2.

1.4. MODIFICACIONES Y/O AMPLIACIONES

- 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.
- 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.

- 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.

- 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.
- 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

- 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.
- 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.
- 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

- 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 con coincida 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 50 del Registro Único para la Adjudicación de Espacios.
 - 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

- 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.
- Presentada la solicitud conjuntamente con la documentación Conforme a Obra 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 Habilitación.
- Si el Concesionario desee iniciar sus actividades comerciales sin haber finalizado las obras, a solicitud del mismo, la Corporación podrá otorgar la Habilitación Provisoria si lo considera factible, siempre y cuando se trate de faltante de documentación o sin finalizar obras menores.

2. NORMAS TÉCNICAS

2.1. USO DEL SUELO

2.1.1. 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 regirán conforme la ley de ordenamiento territorial y Uso del Suelo de la Provincia de Buenos Aires.

2.1.2. 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 m², nunca podrán ser menores a 3 metros, tanto para frente como de medianera.

2.1.3. 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.

2.1.4. 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.

2.1.5. 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.

2.1.6. 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.

2.1.7. 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.

2.1.8. 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

3.1. 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.

3.2. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

3.2.1. 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.

3.2.2. 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.

3.2.3. 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.

3.2.4. 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.

3.2.5. 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.

3.2.6. 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.

3.2.7. 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.

3.3. INSTALACIONES

3.3.1. 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.

3.3.2. 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.

3.3.3. 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.

4. REQUERIMIENTO EN MATERIA DE SEGURIDAD AMBIENTAL

4.1. ARTÍCULO 1º: OBJETO

El presente Anexo tiene como objetivo definir requisitos, reglas y condiciones que en materia de seguridad ambiental deberán ser establecidos, documentados e implementados por toda aquella Concesión o Subconcesión que solicite un espacio para la ejecución de un proyecto, o bien mantenga un contrato de cualquier tipo en tierras de la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires (CMCBA).

4.2. ARTÍCULO 2º: CONSIDERACIONES GENERALES

En búsqueda de las mejores prácticas para la conservación del ambiente, la prevención y mitigación de la contaminación, esta 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 en cuestión (leyes, decretos, resoluciones, procedimientos y/o disposiciones internas), y todas aquellas modificaciones a la misma que pudieran surgir durante el desarrollo de su contrato.

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 técnica del riesgo ambiental observado así lo justificare.

4.3. ARTÍCULO 3º: DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

Estudio de Impacto Ambiental

Aquella Concesión/Subconcesión considerada industria que desee radicarse o presente un proyecto de ampliación, y que por su Nivel de Complejidad Ambiental (Ley del Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible –OPDS- 11.459 y modificaciones) sea considerada de 2^{da} o 3^{era} categoría, deberá presentar un Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) ante el Área Técnica de esta CMCBA, y aprobado por la Autoridad Ambiental Provincial, en el marco de una Evaluación de Impacto Ambiental (EIA).

Programa de Manejo Ambiental

Aquella Concesión/Subconcesión que desee radicarse o presente un proyecto de ampliación, cuyo rubro no clasifique como industria conforme a la ley, o bien sea considerada industria de 1^{era} categoría (según su Nivel de Complejidad Ambiental – Ley OPDS 11.459 y modificaciones), deberá presentar ante el Área Técnica de esta CMCBA, un “Programa de Manejo Ambiental” del proyecto durante la obra y su operatoria, según corresponda.

Dicho documento técnico, sujeto a aprobación, deberá contener como mínimo la siguiente información:

- Objetivos, metas y alcance;
- Requisitos legales y otros requisitos;
- Estructura y responsables;
- Identificación de aspectos e 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) o equivalente, deberá presentarlo ante la CMCBA.

Autoridad de Cuenca Matanza Riachuelo

Aquella Concesión/Subconcesión que desee o se encuentre radicada en tierras de la CMCBA, y cuyo establecimiento sea de tipo industrial, comercial o de servicios, o bien su actividad no se encuentre excluida por la normativa, deberá empadronarse en el registro de la Autoridad de Cuenca Matanza Riachuelo (ACUMAR), cumplimentando toda exigencia legal aplicable y dispuesta por dicho Organismo.

4.4. ARTÍCULO 4º: OBLIGACIONES

La Concesión/Subconcesión es responsable por la provisión de todos los recursos y acciones que sean necesarios para garantizar la implementación de todo lo establecido en el presente Anexo, asegurando la conservación del ambiente y la protección de la salud de la comunidad lindante. Deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

- Responsable
 - Designará 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.
- Manejo integral de residuos y efluentes
 - Proveerá los medios adecuados para la correcta clasificación de todo residuo que no sea identificado como sólido urbano (domiciliario o asimilable) generados durante la obra y/o en su operatoria, según corresponda, hasta su posterior retiro conforme a las normas vigentes (reciclables, peligrosos, áridos, aparatos eléctricos y electrónicos, patogénicos, entre otros).
 - Realizará el seguimiento de las actividades de disposición final 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.
- Todo efluente (industrial, cloacal, gaseoso) producto de la operatoria deberá ser tratado y gestionado conforme a la normativa vigente.
- Seguro ambiental
 - La Concesión/Subconcesión que la normativa ambiental se lo exija, deberá presentar un seguro que garantice la disponibilidad de fondos necesarios para recomponer un potencial daño ambiental que pudiera ocasionar al medio.
- Control de ruido ambiental
 - Tomar las medidas necesarias para cumplir con la legislación vigente sobre el control de ruidos y los requerimientos establecidos por las Autoridades competentes.
- Capacitaciones Ambientales
 - Brindar capacitación a todo el personal, de acuerdo a lo establecido en el “Programa de Manejo 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.
- 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.
- Gestiones ante Organismos

- Toda gestión de carácter ambiental, tales como notificaciones, presentaciones, habilitaciones, certificaciones o actas de inspección, realizada ante o por Organismos de Aplicación deberá notificarse al Área Técnica de la CMCBA.
- Algunos de estos Organismos son: ACUMAR, OPDS, Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible de la Nación, Autoridad del Agua, Hidráulica de Provincia de Buenos Aires, Agua y Saneamientos Argentinos (AySA), entre otros.

4.5. ARTÍCULO 5º: PENALIDADES

Todo incumplimiento a las normas y procedimientos ambientales vigentes a nivel Provincial y Nacional, y a lo mencionado en el presente Anexo, por parte de la Contratista/Subcontratista, dará lugar a la aplicación de multas prevista en el Artículo 50º del Registro Único para la Adjudicación de Espacios de la CMCBA.