

C. M. C. S.
FOLIO
602
*

ANEXO I A LA RESOLUCIÓN N° 607/23

Reglamento único para adjudicación de espacios
Corporación del Mercado Central de Buenos Aires

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°: Alcance

EL REGLAMENTO ÚNICO PARA LA ADJUDICACIÓN DE ESPACIOS, tiene por objeto regular el otorgamiento de espacios en el ámbito del MERCADO CENTRAL DE BUENOS AIRES (de aquí en adelante, indistintamente "CMCBA", "concedente" o "permisionaria", según corresponda) en el marco de su Plan Estratégico de Desarrollo Inmobiliario, bajo el régimen de concesiones de uso o de obra, a excepción del área transaccional.

La inscripción en el Registro regulado por este Reglamento 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.

El presente Reglamento operará como Pliego de Bases y Condiciones Generales, estructurando el procedimiento dispuesto a los fines de acceder al otorgamiento de un contrato de concesión de uso sobre espacios disponibles en las áreas recién identificadas.

A los fines de presentar una propuesta sobre un espacio determinado en áreas de venta minorista, los proponentes deberán inscribirse en Registro y abonar el Arancel de Inscripción que fije la CMCBA.

Artículo 2°: Actividades

Se dará prioridad a aquellas actividades que resulten afines o complementarias a la industrialización y comercialización de productos alimentarios, frescos o manufacturados; se considerarán tales a los depósitos, locales comerciales, cámaras para frío, maduraderos de frutas, plataformas logísticas multimodales, para concentración o ruptura de carga, servicios financieros y administrativos, servicios y actividades de comercio electrónico, terminal de cargas, centro fiscal de contenedores, terminal portuaria interior, estaciones de expendio de combustibles, producción de abonos orgánicos o de energía renovable basada en biomasa, separación de residuos sólidos para la recuperación de materiales o de la biomasa orgánica. 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.

La prioridad implica que, en caso de interés de más de una persona por un espacio, a igualdad de ofertas se adjudicará a quien lo haya solicitado para desarrollar en él alguna de las actividades enunciadas en el párrafo anterior.

TÍTULO II

CAPÍTULO I: INSCRIPCIÓN

Artículo 3°: Podrán inscribirse en el 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, antes de solicitar el otorgamiento de un predio, edificado o no. La CMCBA orientará a los solicitantes con respecto al espacio más conveniente para su proyecto, evaluando el tipo de actividad, características de las instalaciones, plazo del contrato, 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 4°: Inscripción

El 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 (Gerencia de Proyectos y Desarrollo).

Las solicitudes 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 que le sea solicitada a los fines de su trámite.

Artículo 5°: La inscripción sólo otorga el derecho a la presentación de su solicitud, pero de ningún modo obliga a la Administración a otorgarla. El rechazo de la propuesta no genera derecho alguno, a favor del Postulante, a solicitar cualquier tipo de compensación.

Artículo 6°: Para proceder el trámite de una solicitud, ella deberá completarse conforme a los datos y documentación exigida, además del recibo oficial de compra del Pliego, en su caso, juntamente con la oferta.

Artículo 7°: Análisis de las Solicitudes

La evaluación de las propuestas tiene como finalidad conocer el perfil de los postulantes, evaluar su capacidad financiera para concretar las obras proyectadas, la conveniencia de su proyecto para la CMCBA, su vinculación armónica con las actividades desarrolladas en el ámbito de la CMCBA, la superficie pretendida, impacto ambiental y necesidades de infraestructura asociadas, entre otros factores.

Artículo 8°: Se define como espacio disponible a todo predio no adjudicado y libre de ocupantes. También se considera disponible aquel cuya concesión o permiso de uso se encuentre vencido o próximo a vencer en un plazo no mayor de 60 (sesenta) días.

Los espacios podrán ser otorgados mediante el régimen de Concesión de Uso o de Concesión de Obra, conforme lo establecido en este Reglamento.

El rechazo de la oferta no genera derecho a indemnización alguna a favor del solicitante.

CAPÍTULO III: PROPUESTAS Y EVALUACIÓN

Artículo 9°: Si el solicitante fuese una persona jurídica, deberá estar constituida y radicada en la República Argentina.

Artículo 10°: Las propuestas deberán presentarse en original y copia, suscritas por el interesado o su representante legal. La presentación deberá estar foliada en forma correlativa.

Artículo 11°: Documentación e información a presentar.

11.1. Común a todos los solicitantes:

- a. Nota de presentación dirigida a la Gerencia de Proyectos y Desarrollo;
- b. Copia de la Inscripción en el Registro de Postulantes;
- c. Copia de la solicitud de inscripción y del recibo de pago del derecho de inscripción en el Registro;
- d. Formulario de postulación (Anexo __);
- e. CBU, tipo y número de cuenta para pagos del canon y la tasa retributiva de servicios de la CMCBA, y devoluciones originadas en estos conceptos o sus ajustes;
- f. Formulario de constitución del domicilio real y el domicilio electrónico. A los domicilios constituidos se enviarán todas las notificaciones y comunicaciones durante toda la tramitación, así como durante la ejecución del contrato o el permiso, si fuera el caso. Se tendrán por válidas todas las comunicaciones y notificaciones que se remitan al domicilio electrónico constituido, tanto durante la tramitación como luego de la adjudicación del espacio o el otorgamiento del permiso. Por tal motivo resulta indispensable que esta información se mantenga permanentemente actualizada;

- g. Síntesis descriptiva de su actividad actual;
 - h. Antecedentes y referencias comerciales y bancarias;
 - i. Nómina de los cinco (5) principales proveedores y cinco (5) principales clientes, detallando nombre o razón social y CUIT.
- 11.2. Personas humanas:
- a. Copia del Documento Nacional de Identidad, anverso y reverso;
 - b. Constancias de Inscripción en AFIP, ARBA e Ingresos Brutos de la Provincia de Buenos Aires o Convenio Multilateral;
 - c. Manifestación de Bienes y Estado Patrimonial, elaborados por Contador Público Nacional, y cuya firma deberá estar certificada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas;
 - d. Número de teléfono de contacto;
 - e. Formulario de AFIP N° 522/A, o el que en un futuro lo reemplace;
 - f. Libre de deudas por Aportes y Contribuciones Previsionales y por Aportes y Contribuciones de Obra Social;
 - g. 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 en este Registro;
 - h. Declaración Jurada PEP (Persona Políticamente Expuesta), según lo dispuesto en el artículo 511 del Anexo A de la Resolución General N° 07/2015 y las que en el futuro la complementen o reemplacen;
- 11.3. Personas Jurídicas (incluyendo Sociedades por Acciones Simplificadas (SAS) y las Sociedades Anónimas Unipersonales (SAU)):
- 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. Balance de los tres (3) últimos ejercicios, suscriptos por Contador Público Nacional, con la certificación del respectivo Consejo Profesional;
 - c. Constancias de Inscripción, AFIP, ARBA e Ingresos Brutos de la Provincia de Buenos Aires o Convenio Multilateral;
 - d. Formulario de AFIP NO 522/A, o el que en un futuro lo reemplace;
 - e. Libre de deuda previsional y por Aportes y contribuciones de Obra Social, extendido por la AFIP;
 - f. Copia notarialmente 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;

- g. En caso de designar un apoderado, copia notarialmente 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 Registro. En este caso, también deberá acompañar copia notarialmente certificada del Acta de Directorio que decida el otorgamiento del Poder invocado.
- h. En 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, en original o mediante copia notarialmente certificada;
- i. Cuando la presentación sea efectuada por empresas asociadas en Uniones Transitorias, será obligatorio que, éstas, designen un domicilio especial único, además de constituir un domicilio electrónico único. Además, el contrato que las vincula deberá contener, sin excepción, una cláusula de solidaridad, debiendo agregarse copia notarialmente certificada, con la legalización de la firma notarial;

11.4. Documentación complementaria:

Durante cada etapa del análisis y evaluación de la propuesta, la CMCBA podrá solicitar documentación complementaria sobre aspectos vinculados con la propuesta, a los fines de una adecuada interpretación y más acabada comprensión de la misma. La falta de presentación de la documentación adicional solicitada, implicará la baja de la solicitud del postulante y la pérdida de la garantía de oferta que hubiere integrado.

11.4.1. Económico – financiera

- a) Plan de negocios y flujo de fondos proyectado, detallando los mecanismos de financiamiento o fuentes de recursos financieros para el proyecto;
- b) Documentación que acredite el acceso a líneas de crédito, prospectos de emisión o similares, cuando el proyecto sea financiado con fondos de 3°;
- c) Declaración jurada de ingresos en los 12 (doce) meses anteriores a la fecha de presentación, suscripta por Contador Público Nacional, con la certificación del respectivo Consejo Profesional. Podrá ser sustituida una copia, certificada del modo antedicho, de:
 - 1. La declaración jurada anual de I.V.A. o Ingresos Brutos, en el caso de Responsables Inscriptos o Exentos;
 - 2. La Constancia vigente de opción al Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (Monotributo), donde conste su categoría de inscripción.

11.4.2. Técnica, vinculada al proyecto

Si el proyecto involucra la construcción o refacción de inmuebles, se deberá adjuntar la documentación técnica en grado de anteproyecto. Se glosará toda la documentación exigida en el Pliego de Bases y Condiciones Técnicas, además de:

- a) Datos personales y antecedentes profesionales del representante técnico propuesto, con la aceptación de la designación firmada por el profesional;
- b) Memoria Descriptiva que detallará sistemas constructivos, tratamiento de los suelos, servicios de infraestructura, demanda, dimensionamiento y soluciones adoptadas;
- c) Pautas básicas del diseño y solución del proyecto: se deberán explicitar los fundamentos técnicos funcionales comerciales que justifican el diseño adoptado y las soluciones técnicas planteadas;
- d) Planos generales del proyecto en escala y cómputo de superficie, detallando áreas cubiertas, semi - cubiertas, administrativas, de expansión y/o reserva, circulación, depósitos, servicios, y toda la información necesaria para transmitir una idea acabada del proyecto;
- e) Informe de Impacto Ambiental;
- f) Cronograma general de ejecución de las obras, discriminado por ítem;
- g) Detalle valorizado 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) Demanda estimada de servicios de infraestructura: dimensionamiento, cálculo de las instalaciones, conexión a redes troncales, instalaciones especiales.

11.4.3. Comercial

- a) Estudio de mercado, pronóstico de ventas y nivel de ocupación esperados, detallando los usuarios, empresas o industrias que forman el mercado - objetivo de los bienes y/o servicios a prestar o producir por el proyecto;
- b) Descripción de los bienes o servicios a prestar o producir por el proyecto, detallando sus características distintivas respecto de similares existentes en plaza, destacando las ventajas competitivas del proyecto para la CMCBA y para la situación actual, y la proyección esperada del negocio del solicitante.

Artículo 12°: Penalidad por incumplimiento en la presentación de documentación

Aquellas presentaciones que no reúnan los requisitos enumerados por este Reglamento se tendrán como no presentadas.

Artículo 13°: Responsable Técnico

El Representante Técnico del solicitante deberá tener título habilitante de Ingeniero Civil

o Arquitecto colegiado en el Consejo Profesional correspondiente de cualquiera de los Estados Mandantes, con su matrícula vigente y al día.

La Administración se reserva el derecho de aceptar o rechazar al profesional propuesto; si durante el desarrollo del proyecto fuese sustituido, dicho acto requerirá la previa conformidad de la CMCBA, siendo considerado incumplimiento grave del contrato toda acción en contrario.

Artículo 14°: 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 de una garantía de oferta en moneda de curso legal del modo indicado en el Art. 23 por una suma equivalente a un (1) mes de canon, tomando como base la realizada por el solicitante, o mediante la contratación de un seguro de caución, a satisfacción de la CMCBA, por una suma asegurada equivalente. El seguro deberá ser endosado a favor de la Concedente y contener cláusula de no repetición.

Artículo 15°: Evaluación de las Propuestas por las áreas técnicas

Se valorarán los siguientes aspectos:

- a) Cumplimiento de los aspectos formales;
- b) Situación económico – financiera del postulante a los efectos de determinar si reúne la capacidad económica y financiera necesaria para hacer frente al proyecto propuesto y a las obligaciones del contrato a suscribir;
- c) Evaluación Técnica: Evaluará que el anteproyecto respete las exigencias del Pliego de Bases y Condiciones Técnicas en lo que hace al uso del suelo y las pautas edilicias y urbanísticas. Se valorará la armonía del diálogo entre el anteproyecto y el entorno (obras y servicios existentes), el adecuado dimensionamiento de las instalaciones de infraestructura y sistemas de protección y el cumplimiento de las normas de Higiene y Seguridad Ambiental en relación con la actividad de que se trate.

Artículo 16°: Pliego de Bases y Condiciones Técnicas

Si la concesión implica obras o mejoras, la CMCBA deberá elaborar el Pliego de Bases y Condiciones Técnicas del proyecto, a ser suscripto por el representante técnico designado por el concesionario antes de la firma del contrato. En el citado Pliego de Condiciones Técnicas la Concesionaria informará la ubicación, superficie, orientación y restricciones a la ocupación y uso del suelo del espacio de interés para el proyecto.

Artículo 17°: Informes adicionales y reuniones de Trabajo

La CMCBA podrá solicitar informes adicionales para la mejor interpretación de la documentación presentada, proponer intercambio de ideas sobre 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. Si persistieran las dudas o diferencia de criterio, la CMCBA invitará al Representante Técnico y demás representantes de la empresa a efectos de mantener reuniones de trabajo; se labrarán actas donde constarán los temas tratados, los acuerdos alcanzados, y las recomendaciones o requerimientos efectuados al solicitante. El acta de reunión tendrá la misma validez que una notificación fehaciente en el domicilio especial del postulante.

Artículo 18°: Cumplimiento de la Ley 25.246

El postulante y/o Usuario se obliga a realizar todas sus actividades encaminadas a asegurar que sus recursos no se encuentren relacionados o provengan de actividades ilícitas, particularmente, de lavado de activos o financiación del terrorismo. Se deja constancia que, si durante el plazo de vigencia del contrato llegare a resultar involucrado en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o con jurisdicciones "no cooperantes", aún en forma indirecta, la Concedente tendrá derecho a declarar la caducidad del contrato de concesión por exclusiva culpa de concesionario, sin que esto genere derecho a percibir indemnización alguna a favor del usuario. La documentación que la CMCBA solicite al postulante o Usuario deberá indicar que aplicaron controles para la detección de delitos financieros, la prevención del lavado de activos o la financiación del terrorismo cuando así estuviese previsto en la normativa aplicable o requiera la intervención de profesionales matriculados que revisten el carácter de sujetos obligados por el Art. 20° de la Ley N° 25.246 y la CMCBA así lo indicase.

La CMCBA podrá solicitar documentación adicional y aplicar procedimientos idóneos a fin de verificar si el Postulante / Usuario tiene capacidad económica suficiente para el desarrollo del contrato o permiso.

Los controles citados precedentemente abarcarán a los Postulantes, los Usuarios y cualquier persona física o jurídica quien no revista el carácter de sujeto obligado por el Art. 20° de la Ley N° 25.246, que lo financie o le preste asistencia para la obtención de financiamiento a aplicar al desarrollo de un contrato con la CMCBA.

La documentación de respaldo que permita explicar el origen del financiamiento deberá ser presentada antes y durante la ejecución del contrato a requerimiento de la CMCBA, que queda facultada a aplicar los controles y acciones que juzgue idóneos para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos financieros.

Artículo 19°: Informe al Directorio:

Finalizado el trámite de evaluación de una presentación, la Administración elaborará un dictamen para consideración del Directorio, que contendrá:

- a) La tasación del bien inmueble conforme artículo 10°;

- b) Antecedentes del postulante, con impresión de informe comercial;
- 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) El arancel de adjudicación;
- e) El plazo sugerido de duración del contrato, visto el período de repago de la inversión que surja de la información presentada por el solicitante y el análisis técnico efectuado por la CMCBA;
- f) Superficie y e individualización del espacio requerido;
- g) Monto previsto de la inversión, en su caso;
- h) Resumen del proyecto, especificando los beneficios de su desarrollo para la CMCBA, complementariedad o no con las actividades ya desarrolladas, condiciones personales del solicitante y demás información que permita valorar su oportunidad, mérito y conveniencia;
- i) El impacto ambiental que generen el proyecto y el ulterior desarrollo de la actividad propuesta;
- j) Si la Gerencia General, fundada en la opinión de las Gerencias técnicas propicia la contratación, o no.

CAPÍTULO IV: TRÁMITE

Artículo 20°: Publicidad

Por al menos cinco (5) días hábiles se publicará la solicitud de concesión de espacios a la CMCBA y la información complementaria pertinente en la página web de la Corporación y, cuando se tratase de concesiones de más de 25.000 m² (veinticinco mil metros cuadrados), o cuando el solicitante fuere titular de otras concesiones cuya superficie, sumada, igualase o superase esa superficie, en un diario de circulación nacional, convocando al propio postulante y a todos los oferentes que se presenten, a mejorar la oferta económica a través de la modalidad "sobre cerrado", por el valor del canon.

El plazo de recepción de mejoras de la oferta económica será no menor a 15 (quince) ni mayor a 90 (noventa) días hábiles administrativos cuando se tratase de concesiones de más de 25.000 m² (veinticinco mil metros cuadrados), o de 45 (cuarenta y cinco) días hábiles administrativos en los demás casos.

Artículo 21°: Adjudicación

Aceptada una propuesta por el Directorio de la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires, dictará Resolución de adjudicación del espacio ordenando la instrumentación del Contrato de Concesión pertinente, tomando como base los modelos que obran en este Reglamento, sin perjuicio de las cláusulas particulares que deban preverse en cada caso,

según la categoría incluida del Título III que corresponda.

Artículo 22°: Arancel de Adjudicación

El Concesionario, luego de notificarse de la Resolución que le adjudique el espacio en Concesión de Uso o de Obra, abonará el Arancel de Adjudicación según el siguiente esquema, la clasificación del Título III y los parámetros del Art. 55 para determinar el monto total de la inversión propuesta:

1.1. Concesiones de obra:

- a. Grandes: 5% (cinco por ciento);
- b. Medianas: 2,5% (dos y ½ por ciento);
- c. Pequeñas: 1,25% (uno y ¼ por ciento)

1.2. Concesiones de uso:

- a. Hasta 3 (tres) años de duración, inclusive: 1,25 (uno y ¼) cánones por año de duración del contrato;
- b. Más de 3 (tres) años de duración: 1 (un) canon por año de duración del contrato.

Si el adjudicatario lo solicitase y el monto del arancel lo justificare, el importe podrá saldarse mediante un plan de pago de hasta 10 (diez) cuotas mensuales, iguales y consecutivas, devengando la suma no pagada intereses sobre saldos iguales a los que cobra la CMCBA por mora.

Artículo 23°: Garantías

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. Podrán integrarse mediante depósito, transferencia, o seguro de caución a satisfacción de la CMCBA.

De no existir motivo para su ejecución y se hubieran integrado mediante depósito o transferencia, les serán devueltas al Concesionario al término de la concesión y en un plazo de hasta 30 (treinta) días, contados desde la fecha del acta de recepción definitiva de la obra o caducidad del contrato.

De cumplimiento y ejecución de contrato

La Garantía de fiel ejecución del Contrato equivaldrá a tres (3) cánones mensuales. Se actualizará cuando lo haga el canon mensual.

De Ejecución de Obra

Sólo para las Concesiones que involucren inversión en construcciones. Equivaldrá al cinco por ciento (5%) del importe a invertir, aprobado en la Resolución de adjudicación, a propuesta del adjudicatario.

Artículo 24°: Firma del contrato

Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de la Resolución de adjudicación, el adjudicatario deberá proceder a la firma del contrato. Si no lo hiciera sin aviso o causa justificada, la CMCBA tendrá por no efectuada la solicitud a todos sus efectos, con la consecuente pérdida de la garantía integrada.

La existencia de deuda en situación de mora del adjudicatario con la CMCBA, o la falta de integración de las garantías se considerarán causal suficiente para impedir la notificación de la Resolución de adjudicación y la subsecuente firma del contrato. En caso de no regularizar la situación dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de la Resolución de adjudicación se tendrá por no efectuada la solicitud a todos sus efectos, con la consecuente pérdida de la garantía integrada.

Artículo 25°: Entrega del Espacio

Adjudicado el espacio, abonado el arancel, formalizado el contrato, regularizadas las eventuales deudas preexistentes e integradas las respectivas garantías, la Concedente entregará el espacio al nuevo Concesionario, labrando el Acta de Entrega correspondiente. A partir de ese momento quedará habilitado para iniciar las obras y trabajos de acuerdo con lo establecido en el Pliego de Bases y Condiciones Técnicas del proyecto.

CAPÍTULO V: DEL CONTRATO

Artículo 26°: Notificaciones

En el contrato de concesión el postulante fijará domicilio contractual y electrónico. Toda notificación o comunicación realizada a cualquiera de las dos direcciones, 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 postulante / 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 o dirección del correo 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 o electrónico declarados previamente a la notificación fehaciente a la CMCBA de tal modificación.

Artículo 27°: Estandarización de las fechas de inicio y finalización de contratación

Los contratos que formalizan el otorgamiento de espacios comenzarán a regir el 1° de enero, el 1° de mayo o el 1° de septiembre del año en curso al momento de la firma, optándose por la fecha más cercana al momento del otorgamiento, y finalizarán el día anterior a las fechas indicadas anteriormente, según corresponda.

A solicitud del adjudicatario, la CMCBA podrá otorgar un permiso precario para el uso del espacio por el plazo hasta alcanzar la siguiente de las fechas de inicio estándar indicadas precedentemente, con idénticas obligaciones asumidas y derechos que le asisten según el contrato de concesión o permiso de uso que le haya sido adjudicado.

La CMCBA llevará un registro para el control de los contratos que inician y terminan en cada cuatrimestre de cada año.

Artículo 28°: Plazo del Contrato de Concesión de Uso

- a) El plazo de los contratos de concesión de uso será de dos (2) años.
- b) Si la oferta resulta de interés para la Corporación porque contempla mejoras sustanciales sobre el inmueble, supera ostensiblemente el valor de la tasación del espacio, o se justifica por razones de oportunidad, mérito y conveniencia objetivas, debidamente fundadas por la Administración, podrá otorgarse un contrato de concesión de uso de hasta cinco (5) años.

Artículo 29°: Plazo del Contrato de Concesión de Obra

- a) Las concesiones de obra tendrán una duración máxima de 15 (quince) años, fenecido el cual podrán continuar como concesiones de uso, en los términos del Art. 32. El plazo de contratación para cada concesión en particular se fijará teniendo en consideración las diferentes modalidades de contrato descritas en el Título III del presente Reglamento.
- b) Cualquier obra adicional, o redimensionada, o modificada en aspectos sustanciales por decisión del concesionario a posteriori a la suscripción del contrato, será considerada mejora y podrá dar lugar a la extensión del plazo de contratación, con carácter de concesión de uso, si el concesionario demostrase que alteró significativamente la ecuación económico - financiera del proyecto original.
Se considerará que la ecuación económico - financiera del proyecto original ha resultado alterada significativamente si el monto invertido en la obra adicional, o redimensionada, o modificada en aspectos sustanciales por decisión del concesionario posterior a la suscripción del contrato es igual o mayor al 25% (veinticinco por ciento) del monto original de la inversión, reexpresado en moneda corriente del momento en que el concesionario informa a la Administración su decisión de ampliar la inversión original por medio de la obra adicional, su redimensionamiento o modificación en aspectos sustanciales;
- c) Si la/s obra/s denunciada/a en la documentación presentada para el otorgamiento de la concesión no se concretara de acuerdo al cronograma establecido, o fuera redimensionada o modificada en aspectos sustanciales de modo tal que la inversión requerida

fuera más reducida, la Administración tendrá derecho a reducir el plazo de contratación para adecuarlo a la nueva ecuación económico – financiera del proyecto.

En este caso se considerará que la ecuación económico – financiera del proyecto original ha resultado alterada significativamente si el monto de la inversión remanente, reexpresado en moneda corriente del momento en que el concesionario informa a la Administración su decisión, posterior a la suscripción del contrato, fuere inferior al 85% (ochenta y cinco por ciento) de la originalmente propuesta.

Artículo 30°: Determinación del canon

En todos los casos, y como parte del trámite, la Concedente hará tasar con una frecuencia no mayor a la anual los espacios susceptibles de ser concesionados, atendiendo a la zonificación que le corresponda según el Plan de Desarrollo Estratégico de la CMCBA en lo que hace al valor del m² de terreno, con más los ajustes que correspondan cuando existan construcciones, instalaciones y otros bienes plantados o adheridos al suelo susceptibles de valoración económica. Previo al vencimiento de ese término la CMCBA solicitará una nueva tasación a los fines de contar siempre con valores de cotización actualizados; no obstante, la CMCBA evaluará la oportunidad, mérito y conveniencia de solicitar tasaciones de los mismos espacios con frecuencia distinta a la anual, si las circunstancias así lo exigieran.

El "Canon Base" (CB) será el mayor que resulte de la comparación entre la media aritmética de los valores de tasación informados por los servicios privados contratados por la CMCBA y el valor informado por el organismo público interviniente; la Administración podrá tomar como referencia la tasación – efectuada no más de 6 (seis) meses antes de la fecha de firma del contrato – de otro espacio en el predio de la CMCBA asimilable al solicitado

Se procurará evitar que la tasación de un mismo inmueble sea realizada por la misma persona física o jurídica más de 2 (dos) años consecutivos, excepto cuando se trate de entidades oficiales.

El pago del primer canon se efectuará previa o simultáneamente a la suscripción del contrato.

Artículo 31°: Reexpresión del valor del canon en el período entre tasaciones

El canon se reexpresará monetariamente con periodicidad mensual sobre la base de la evolución del índice representativo de la renta potencial de la tierra, según el uso definido en el Plan Estratégico de Desarrollo Inmobiliario de la CMCBA y que forma parte integrante de aquel, y del que el Directorio considere adecuadamente representativo de la evolución de la actividad frutihortícola, cuando se trate de cánones a cobrar a los concesionarios que las desarrollan en el ámbito de la CMCBA.

Mientras el Directorio no haya definido el índice representativo de la renta potencial de la tierra a emplear a los concesionarios de actividades distintas a las frutihortícolas, la reexpresión del valor del canon se efectuará basándose en el índice representativo de precios y cantidades del sector económico en el cual desarrolla su actividad principal el concesionario, aplicada del modo previsto en este Artículo; en ausencia de un índice representativo adecuado, la reexpresión monetaria se efectuará tomando como base al Índice de precios internos al por mayor (IPIM).

En aquellos casos en que el concesionario resulte ser una empresa (persona humana o jurídica) que goza de posición dominante en los términos definidos por el Art. 4° de la Ley 25.156, podrá definirse – por decisión de la CMCBA o a pedido del concesionario – un índice de aplicación específica que represente adecuadamente la evolución de precios y cantidades del concesionario.

Técnica de cálculo:

1. Calcular el promedio simple del trimestre calendario previo al de facturación; luego efectuar el cociente entre el resultado obtenido para el mes t y el obtenido el mes anterior (mes $t-1$), según la fórmula siguiente:

$$\frac{\text{Índice}_{\text{Mes}_{(t-1)}}}{\text{Índice}_{\text{Mes}_{(t-2)}}} = \text{Índice}_{\text{Mes}_t}$$

Donde Índice_{Mes_(t-1)}

$$\text{Índice}_{\text{Mes}_{(t-1)}} = \frac{\text{Índice}_{\text{Mes}_{(t-2)}} + \text{Índice}_{\text{Mes}_{(t-3)}} + \text{Índice}_{\text{Mes}_{(t-4)}}}{3}$$

E Índice_{Mes_(t-2)}

$$\text{Índice}_{\text{Mes}_{(t-2)}} = \frac{\text{Índice}_{\text{Mes}_{(t-3)}} + \text{Índice}_{\text{Mes}_{(t-4)}} + \text{Índice}_{\text{Mes}_{(t-5)}}}{3}$$

2. Multiplicar el canon vigente por el Índice_{Mes_t}. El importe obtenido será el nuevo canon base aplicable a los contratos hasta la próxima tasación o reexpresión monetaria.

$$\text{Canon}_{t-1} * \text{Índice}_{\text{Mes}_t} = \text{Canon}_t$$

Artículo 32°: Adjudicación directa

Podrá procederse a la adjudicación directa si las evaluaciones técnica, financiera, comercial y la adecuación al plan de desarrollo estratégico de la CMCBA fueran favorables, siempre y cuando:

- 609
- a. El postulante ofreciese un canon mayor o igual al 110% (ciento diez por ciento) del valor de la tasación de inicio por un espacio sujeto a concesión clasificado como "Pequeña inversión", según los criterios establecidos en el Título III, o
 - b. El postulante ofreciese un canon mayor o igual al 120% (ciento veinte por ciento) del valor de la tasación de inicio por un espacio sujeto a concesión clasificado como "Mediana inversión", según los criterios establecidos en el Título III, o
 - c. El postulante ofreciese un canon mayor o igual al 130% (ciento treinta por ciento) del valor de la tasación de inicio por un espacio sujeto a concesión clasificado como "Gran inversión", según los criterios establecidos en el Título III.

De no reunirse esas condiciones deberá procederse a la publicación del espacio, y tramitar las ofertas por el régimen de "concurso de precios con sobre cerrado". Si el concurso quedase desierto, la CMCBA considerase inconvenientes las propuestas recibidas y no las aceptare, o se ofertasen valores inferiores a los de tasación, podrá otorgar un permiso de uso por 1 (un) año a favor del actual concesionario del espacio.

Artículo 33°: Tasa Retributiva de Servicios (TRS)

Todos los Concesionarios están obligados al pago de la Tasa Retributiva de Servicios (TRS) por los servicios comunes que la Concedente, en su calidad de Administradora del Mercado Central de Buenos Aires, brinda.

La Tasa Retributiva de Servicios a abonar por un Concesionario individual es la suma de los costos de los distintos servicios prestados, en proporción a la superficie del espacio concesionado.

Si un Concesionario generara gastos extraordinarios, le serán facturados en la forma, modo y oportunidad que determine la Administración.

Artículo 34°: Régimen de facturación

El canon se factura por mes adelantado. La TRS, a mes vencido.

Artículo 35°: Formas de pago

La CMCBA, por imperio de la Ley 25.345, no acepta pagos realizados por medios distintos a:

1. Depósitos en cuentas de entidades financieras;
2. Giros o transferencias bancarias;
3. Cheques o cheques cancelatorios;
4. Otros medios de pago electrónico autorizados por el Banco Central de la República Argentina (B.C.R.A.) con los cuales opere la CMCBA.

Artículo 36°: Exclusividad

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

Artículo 37°: Falta de Pago

- a) Producido el vencimiento de plazo consignado en la factura sin que se haya registrado el pago del Concesionario, se lo considerará en mora de pleno derecho, y se lo intimará por cédula al pago a los domicilios constituidos de acuerdo al Art. 11.
- b) Transcurridos diez (10) días desde el vencimiento de una factura, la Administración emitirá un informe de deuda y notificará al usuario de que procederá a dar por terminado el contrato por culpa del Concesionario si no regulariza la situación en las 48 (cuarenta y ocho) horas siguientes, y a recuperar el espacio concesionado.
- c) Transcurridos treinta (30) días de mora de cualquier obligación, la Corporación clausurará el espacio, suspenderá la facturación e iniciará los trámites tendientes a declarar la caducidad del contrato por falta de pago, sin necesidad de interpelación de ninguna especie.
- d) El procedimiento de recuperación del espacio implicará el aseguramiento de los accesos al espacio y su vigilancia posterior, el inventario de bienes dejados por los usuarios, su guarda y entrega al ex Concesionario o su incorporación al patrimonio de la CMCBA, si no fuesen reclamados antes de transcurridos 60 (sesenta) días hábiles administrativos, contados desde la fecha de notificación del punto precedente.
- e) En caso de resultar necesario, ante la negativa del ex Concesionario a desocupar el espacio, se la solicitará en sede judicial, invocando la Ley 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, la Administración, basada en los dictámenes de las áreas técnicas pertinentes, recomendará al Directorio rescindir o mantener el contrato.
- 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°: Adjudicación y Renovación de Contrato – Arancel

Por la adjudicación del contrato deberá abonarse el arancel establecido en el Art. 22. Asimismo, el Concesionario podrá solicitar la renovación de su contrato dentro del último año del contrato vigente; en tal caso, deberá abonar el arancel pertinente, equivalente al arancel por adjudicación, actualizado.

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 Solicitante, será facultad de la Corporación otorgar o no el plan de pagos previsto en el citado Artículo.

Artículo 39°: Cesión de Contrato – Arancel

Los Contratos de Concesión de Uso o de Obra otorgados en el marco normativo de este Reglamento no podrán ser transferidos total ni parcialmente sin previa autorización de la CMCBA, fundada en razones de oportunidad, mérito y conveniencia, basadas en los dictámenes 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 CMCBA requiera, a fin de evaluar la capacidad económica del cedido. La autorización para la transferencia parcial o total de la Concesión otorgará a la Concedente el derecho a re – determinar el canon.

Si la Concedente autoriza la cesión, se deberá abonar el arancel de cesión de contrato conforme lo establecido en el Art. 22. La toma de posesión efectiva del espacio por parte del cedido queda sujeta a la notificación de la autorización para la cesión por la Concedente.

Artículo 40°: 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, podrá solicitar autorización a tal efecto una vez transcurridos 60 (sesenta) meses en el caso de las Concesiones de Obra y 18 (dieciocho) cuando se tratara de Concesiones de Uso, y 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 le puedan corresponder. Si la Concedente aprobara la modificación y/o ampliación del objeto del contrato, se deberá abonar el arancel correspondiente, conforme lo establecido en el Art. 22.

Artículo 41°: Sub – concesiones

Los Contratos de Concesión de Uso o de Obra otorgados en el marco normativo de este Reglamento se considerarán “*intuitu personæ*”, admitiendo la subconcesión previa autorización de la CMCBA, fundada en razones de oportunidad, mérito y conveniencia basadas en los dictámenes técnicos de las áreas pertinentes, para cuyo trámite la solicitante deberá presentar a la CMCBA el contrato de sub – concesión y la información complementaria que la CMCBA requiera, a fin de evaluar la capacidad económica del candidato a sub – concesionario y decidir en consecuencia, resultando su decisión irrecurrible. Deberá verificarse el cumplimiento previo de todas aquellas exigencias administrativas que le puedan corresponder y el pago del arancel correspondiente, conforme lo establecido en el Art. 22.

La Concedente redeterminará el valor del canon a fin de adecuarlo a la realidad económica del sub – concesionario y queda facultada a obtener acceso inmediato y sin recurso a los contratos firmados entre el Concesionario y el Sub – Concesionario a fin de verificar que permanezca inalterado el objeto contractual declarado.

La toma de posesión efectiva del espacio por parte del sub – concesionario queda sujeta a la presentación previa a la concedente de la documentación que acredite fehacientemente el cumplimiento de la obligación establecida por el Art. 16 de la Ley 27.551 por parte del concesionario, en su carácter de locador respecto del sub – concesionario.

El Concesionario es responsable ante el Concedente de todo cambio de objeto contractual del Sub – Concesionario respecto al autorizado originalmente, haciéndose pasible de las sanciones correspondientes. Se deja expresa constancia de que la CMCBA no mantendrá relación de ninguna índole con el Sub – Concesionario, pues la relación jurídica entre la Concedente y el Concesionario no se modifica.

Artículo 42°: 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.

Artículo 43°: Seguros

La Concesionaria se obliga a contratar los seguros detallados a continuación, sin perjuicio de aquellos que la Concedente pudiera solicitar en cada caso particular, a fin de cubrir 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) Seguro de incendio de 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 concedente, 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.

De acuerdo al tipo de contrato, la actividad del usuario y/o sus instalaciones podrá requerirse seguros de RC productos, RC carteles y marquesinas, RC pintura y refacciones, RC Cruzada, RC incendio, descargas eléctricas y escapes de gas.

La Concedente 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 la contratación y vigencia durante todo el período de vigencia del contrato 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.

Artículo 44°: 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 45°: Inspección de Obra

La Concedente efectuará, durante el plazo de ejecución de las obras, las correspondientes inspecciones, a efectos de verificar el normal desarrollo de las tareas de conformidad con las pautas determinadas en el proyecto final aprobado. 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 al 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 46°: Inspección periódica del inmueble objeto de Concesión.

Una vez entregada el Acta de Recepción Definitiva de la Obra, 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*", 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 un 10% (diez por ciento) del plazo de concesión original la primera vez, un 25% (veinticinco por ciento) 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 47°: 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 último párrafo del Art. 46.

Se deja constancia de 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 48°: Normativa Complementaria

Todos los titulares de concesiones otorgadas por la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires deberán cumplir con las disposiciones dictadas y las que pudiere adoptar en un futuro la Administración en materia de:

- Funcionamiento y Operatoria;
- Bromatología y Control de Calidad de Alimentos.
- Gestión Ambiental.

En todos los casos, tanto en los que la Corporación oficie de autoridad de aplicación como

en 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 crea la norma, los concesionarios serán notificados de las mismas y de sus posibles modificaciones.

Artículo 49°: Causales de Extinción de la Concesión

La concesión finaliza por:

a) Por vencimiento del Plazo

Vencido el plazo, el usuario no tendrá facultades para hacer reclamo alguno respecto de las obras que hubiere construido en el predio concesionado. La extinción implicará, asimismo, la de todos los contratos que el usuario hubiese celebrado con terceros relativos a la explotación comercial del objeto de la concesión, en su carácter de accesorios del principal.

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 Reglamento, 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 de que opere su vencimiento o por no integrar el re-fuerzo de garantías cuando se hubiere producido un ajuste en el canon.
8. Por cesión de la concesión o sub - concesión sin previa aprobación de la Corporación.

9. Por abandono de la Concesión.

10. Por incumplimiento de la obligación del Art. 16 de la Ley 27.551 por parte del concesionario, en su carácter de locador respecto del sub – concesionario.

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. Vencido el plazo de la intimación sin que el Usuario hubiera dado fiel cumplimiento a sus obligaciones, la Administración declarará la caducidad del contrato de concesión.

c) Por apertura del concurso comercial, la declaración de quiebra sin continuación de la explotación o la extinción de la personalidad jurídica de Concesionario

La apertura del concurso comercial, la declaración de quiebra sin continuación de la explotación o la 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 patrimoniales que tal determinación le genere.

Artículo 50°: Tratamiento de los bienes objeto del contrato ante la extinción de la concesión

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 Corporación por un período de cinco (5) años.

Respecto de las obras se distinguen dos situaciones diversas:

1. Si se encontraren inconclusas: la Administración podrá tomar posesión de las mismas, previo inventario, y optar por continuarlas hasta su finalización, o proceder a su demolición. Si optara por la continuidad del proyecto, la Corporación podrá seguir adelante con los trabajos, en forma directa o mediante una nueva contratación, con la

673

facultad de utilizar el proyecto presentado por el Concesionario, sin derecho a reclamo alguno por parte de éste.

2. Si las obras se encontraren concluidas a satisfacción de la Corporación, la Administración podrá tomar posesión de las mismas, sin que asista al Concesionario el derecho de solicitar indemnización alguna.

En el contrato la Concedente identificará e inventariará los bienes que el Usuario no tendrá derecho a retirar. Al día siguiente del vencimiento del contrato, la CMCBA recibirá el espacio 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 quienes la CMCBA designe, se hará en presencia del Usuario y deberá quedar concluido en no más de quince (15) días hábiles, contados desde la fecha de recepción del espacio, debiendo constar en el Acta que suscribirán las partes el procedimiento y la nómina de bienes inventariados. De corresponder, en los quince (15) días hábiles siguientes a la conclusión del inventario se formularán los cargos por deterioro del estado de conservación del espacio, la ausencia o deterioro de instalaciones o los bienes inventariados, procediendo a ejecutar la garantía con destino a la reparación de los bienes deteriorados o a la reposición de los indebidamente retirados o deteriorados; ejecutada la garantía, se procederá a liberar el sobrante, de existir, para su devolución al Concesionario.

La CMCBA procederá a inventariar los bienes muebles no registrables no retirados por el Concesionario y los mantendrá en guarda (con costo para el Concesionario) por un plazo de hasta 30 (treinta) días corridos, contados desde la rescisión; transcurrido ese período se considerará que los bienes han sido abandonados por el Concesionario, quedando a disposición de la CMCBA.

El Concesionario no podrá retirar de la edificación ningún elemento que figure en el inventario, formare parte estructural del espacio o resulte necesario para su funcionalidad. Los demás bienes de uso de propiedad del Concesionario o permisionario podrán ser retirados libremente. La garantía no será devuelta si el grado de conservación o funcionalidad requerido no permitiera el uso seguro del espacio, si faltasen bienes inventariados o se advirtiese ausencia o deterioro de instalaciones o los bienes inventariados.

En los casos que se considerase necesario, podrá requerirse judicialmente la aplicación de la Ley N.º 17.091 de Restitución de inmuebles Fiscales cedidos por contratos de concesión.

Artículo 51º: Jurisdicción

Todas las cuestiones judiciales que se suscitaren, respecto de contratos de concesión otorgados en el marco jurídico del presente Reglamento deberán tramitar por ante los Juzgados Federales 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: ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

CAPÍTULO I: CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DE INVERSIONES

Artículo 52°: Criterios de clasificación

La administración a través del presente Reglamento ofrecerá tres (3) modalidades distintas de Contrato de Concesión de Obra.

Para la determinación de la modalidad que corresponderá a cada nueva inversión y propuesta, se deberá haber cumplimentado previamente con todo lo enunciado en el Capítulo III, del Título II del presente Reglamento.

De la evaluación e informes técnicos realizados por las distintas áreas surgirá el encuadre de la propuesta según:

1. Monto de Inversión

A estos fines, se considerarán los siguientes conceptos:

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

Si *a posteriori* del otorgamiento de la concesión el concesionario fuera autorizado a ceder el contrato, el cedido asumirá todas las obligaciones de inversión originalmente comprometidas. 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.

2. Tipo de Proyecto

Se clasificarán los proyectos aprobados por el área técnica según fueran:

- a) **Nuevas construcciones** a desarrollar sobre terrenos libres de mejoras.
- b) **Reformas** sobre inmuebles propiedad de esta Corporación que el Solicitante proyecta poner en valor.

3. Superficie

A los fines de contabilizar la cantidad de metros cuadrados cubiertos, los metros cuadrados semi-cubiertos serán tomados al cincuenta por ciento (50%): un m² (1) cubierto equivale a dos (2) m² semi-cubiertos.

Artículo 53: Duración del Contrato de Concesión de Obra

El plazo de duración de los contratos se calculará conforme a la estimación del plazo de repago de la inversión que efectuará, con el límite dispuesto en el Art. 29, sobre la base de la información aportada por el solicitante, que la Concesionaria valorará críticamente, pudiendo de ser necesario compararla con la que disponga de otros proyectos similares, conforme la siguiente fórmula:

$$\text{Plazo del contrato (T)} = \text{Plazo de repago estimado} * 1,2$$

$$T \leq 15 \text{ años}$$

Artículo 54°: 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.

CAPÍTULO II: CLASIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES

Artículo 55°: Grandes Inversiones

Se enmarcarán dentro de la modalidad "Grandes Inversiones" todos los proyectos e inversiones que cumplan con los siguientes parámetros:

I. Superficie:

a. De construcciones:

1. Edificios para oficinas de más de 5.000 m² cubiertos;
2. Naves para uso industrial o comercial de más de 15.000 m² cubiertos, sin equipamiento complementario (racks, estanterías, etc.);
3. Naves para uso industrial o comercial de más de 10.000 m² cubiertos, con equipamiento complementario (racks, estanterías, etc.);
4. Depósitos de más de 25.000 m² cubiertos, sin equipamiento complementario (racks, estanterías, etc.);
5. Depósitos de más de 15.000 m² cubiertos, con equipamiento complementario (racks, estanterías, etc.).

b. De edificios a reformar: superficies iguales o mayores al 60% (sesenta por ciento) de las pautadas para "construcciones".

II. Categoría constructiva: clases A¹ o B².

Artículo 56°: Medianas Inversiones

I. Superficie:

* Construcciones:

¹ CLASE A: Construcciones con estructura soportante de acero. Entrepisos de perfiles de acero o losas de hormigón armado.

² CLASE B: Edificaciones con estructura soportante de hormigón armado o con estructura mixta de acero con hormigón armado. Entrepiso de losas de hormigón armado.

- ⇒ Edificios para oficinas de entre 2.500 y 4.999 m² cubiertos;
- ⇒ Naves para uso industrial o comercial de entre 7.500 y 14.999 m² cubiertos, sin equipamiento complementario (racks, estanterías, etc.);
- ⇒ Naves para uso industrial o comercial de entre 5.000 y 9.999 m² cubiertos, con equipamiento complementario (racks, estanterías, etc.);
- ⇒ Depósitos de entre 12.500 y 24.999 m² cubiertos, sin equipamiento complementario (racks, estanterías, etc.);
- ⇒ Depósitos de entre 7.500 y 14.999 m² cubiertos, con equipamiento complementario (racks, estanterías, etc.).

* Reformas: de superficies iguales o mayores al 30% (treinta por ciento) de las pautadas para “construcciones”.

II. Categoría constructiva: clases A³, B⁴ o C⁵.

Artículo 57°: Pequeñas Inversiones

I. Superficie:

* Construcciones:

- ⇒ Edificios para oficinas de hasta 2.999 m² cubiertos;
- ⇒ Naves para uso industrial o comercial de hasta 7.499 m² cubiertos, sin equipamiento complementario (racks, estanterías, etc.);
- ⇒ Naves para uso industrial o comercial de hasta 4.999 m² cubiertos, con equipamiento complementario (racks, estanterías, etc.);
- ⇒ Depósitos de hasta 12.499 m² cubiertos, sin equipamiento complementario (racks, estanterías, etc.);
- ⇒ Depósitos de hasta 7.499 m² cubiertos, con equipamiento complementario (racks, estanterías, etc.).

* Reformas: de superficies menores al 30% (treinta por ciento) de las pautadas para “construcciones”.

II. Categoría constructiva: clases A⁶, B⁷ o C⁸.

³ CLASE A: Construcciones con estructura soportante de acero. Entrepisos de perfiles de acero o losas de hormigón armado.

⁴ CLASE B: Edificaciones con estructura soportante de hormigón armado o con estructura mixta de acero con hormigón armado. Entrepiso de losas de hormigón armado.

⁵ CLASE B: Construcciones con muros soportantes de albañilería de ladrillo confinado entre pilares y cadenas de hormigón. Entrepisos de losas de hormigón armado o entramados de madera.

⁶ CLASE A: Construcciones con estructura soportante de acero. Entrepisos de perfiles de acero o losas de hormigón armado.

⁷ CLASE B: Edificaciones con estructura soportante de hormigón armado o con estructura mixta de acero con hormigón armado. Entrepiso de losas de hormigón armado.

⁸ Construcciones con muros soportantes de albañilería de ladrillo confinado entre pilares y cadenas de hormigón. Entrepisos de losas de hormigón armado o entramados de madera.

Artículo 58°: 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 criterios establecidos en el "Pliego de Condiciones Técnicas" vigente.

Anexo F

MODELOS DE CONTRATO DE 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 _____, 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° ____/20__.

PRIMERA: La Concedente otorga en concesión de uso, y la Concesionaria acepta, los lotes de Tierras Internas/Externas identificados como _____, con una superficie de _____m² (_____ metros cuadrados) de superficie, para desarrollar la actividad comercial de _____.

SEGUNDA: El plazo de la concesión será de ____ (_____) años, contados a partir de la firma del presente, es decir que el vencimiento se producirá el día ____/____/20__.

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 se actualizará periódicamente del modo previsto en el Art. 31 del Reglamento de Concesiones de la CMCBA.

QUINTA: El canon se fijará por períodos de doce (12) meses o fracción menor, y transcurrido aquel, la Administración procederá a fijar, por Resolución, el nuevo valor del canon del modo previsto en el Art. 31 del Reglamento de Concesiones de la CMCBA.

Los importes se abonarán del modo previsto en el Art. 35 del Reglamento de Concesiones de la CMCBA.

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 del modo previsto en el Art. 35 del Reglamento de Concesiones de la CMCBA.

SEPTIMA: Si el concesionario no efectuase los pagos objeto de las Cláusulas Quinta y Sexta dentro de los plazos establecidos, se lo considerará en mora de pleno derecho y sujeto a la aplicación de los intereses por mora que establezca la normativa dictada por la Concedente.

Transcurridos treinta (30) días de mora de cualquier obligación, la Corporación clausurará el espacio, suspenderá la facturación e iniciará los trámites tendientes a declarar la caducidad del contrato por falta de pago, sin necesidad de interpelación de ninguna especie.

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 las siguientes normas de carácter particular, dictadas por la CMCBA en su carácter de titular del predio, que se aplicarán en armonía, o con carácter supletorio en caso de controversia, a las Cláusulas de este contrato:

- ⇒ Convenio de Creación y el Estatuto de la CMCBA;
- ⇒ Reglamento Interno;
- ⇒ Reglamento de Faltas;
- ⇒ Reglamento Único de Adjudicación de Espacios;
- ⇒ Resolución de adjudicación;
- ⇒ Disposiciones que dicte la Concedente, dentro de la órbita de su competencia;
- ⇒ Ley 19.549, de Procedimiento Administrativo, y normas complementarias.

El Concesionario declara conocer y aceptar todos los reglamentos y documentos mencionados.

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.

La Concesionaria declara haber realizado el relevamiento, estudios y análisis previos necesarios para realizar mejoras sin invadir las zonas de seguridad de la infraestructura ni interferir con las servidumbres de paso, y desarrollar su actividad dentro del predio objeto de la concesión, quedando a su exclusivo cargo y costo todo eventual gasto y honorario de cualquier naturaleza que surgiera con posterioridad a la firma del presente y que el concesionario no hubiera tenido en cuenta al momento de realizar el proyecto.

DECIMA: La Concesionaria se obliga a conservar los bienes e instalaciones en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene y presentación durante toda la vigencia del contrato, 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 sólo tendrá el uso de los bienes objeto del contrato, limitado al objeto

aquí declarado y 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.

La Concesionaria se compromete a actuar de buena fe, a permitir el ingreso al local concesionado del personal de la Concedente, y a no infringir ninguna norma 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 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 1 (un) canon mensual hasta la efectiva devolución del espacio a la CONCEDENTE.

DÉCIMA TERCERA: La Concesionaria se obliga a proveerse, a su exclusivo cargo, de todos los bienes necesarios para el desarrollo de su actividad, y a sufragar los gastos necesarios para su instalación, conservación y reposición.

Finalizada la concesión, la Concesionaria se obliga a retirar los bienes en el término de cinco (5) días hábiles. Si no lo hiciere, la CMCBA procederá a inventariar los bienes muebles no registrables no retirados por el Concesionario y los mantendrá en guarda (con costo para el Concesionario) por un plazo de hasta 30 (treinta) días corridos, contados desde la rescisión; transcurrido ese período se considerará que los bienes han sido abandonados por el Concesionario, quedando a disposición de la CMCBA.

DÉCIMA CUARTA: La actividad comercial realizada por la Concesionaria, deberá ser cumplida conforme la normativa 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 del control de los Organismos con competencia específica.

DÉCIMA QUINTA: Cumplimiento de la Ley 25.246

El postulante y/o Usuario se obliga a realizar todas sus actividades encaminadas a asegurar que sus recursos no se encuentren relacionados o provengan de actividades ilícitas, particularmente, de lavado de activos o financiación del terrorismo. Se deja constancia que, si durante el plazo de vigencia del contrato llegare a resultar involucrado en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del te-

rorismo, o con jurisdicciones "no cooperantes", aún en forma indirecta, la Concedente tendrá derecho a declarar la caducidad del contrato de concesión por exclusiva culpa de concesionario, sin que esto genere derecho a percibir indemnización alguna a favor del usuario. La documentación que la CMCBA solicite al postulante o Usuario deberá indicar que aplicaron controles para la detección de delitos financieros, la prevención del lavado de activos o la financiación del terrorismo cuando así estuviese previsto en la normativa aplicable o requiera la intervención de profesionales matriculados que revisten el carácter de sujetos obligados por el Art. 20º de la Ley N° 25.246 y la CMCBA así lo indicase.

La CMCBA podrá solicitar documentación adicional y aplicar procedimientos idóneos a fin de verificar si el Postulante / Usuario tiene capacidad económica suficiente para el desarrollo del contrato o permiso.

Los controles citados precedentemente abarcarán a los Postulantes, los Usuarios y cualquier persona física o jurídica quien no revista el carácter de sujeto obligado por el Art. 20º de la Ley N° 25.246, que lo financie o le preste asistencia para la obtención de financiamiento a aplicar al desarrollo de un contrato con la CMCBA.

La documentación de respaldo que permita explicar el origen del financiamiento deberá ser presentada antes y durante la ejecución del contrato a requerimiento de la CMCBA, que queda facultada a aplicar los controles y acciones que juzgue idóneos para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos financieros.

DÉCIMA SEXTA: 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 Reglamento Único, 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. 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 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, sub – concesión o transferencia total o parcial de sus derechos respecto de la concesión, a título oneroso o gratuito, sin aprobación previa y fehaciente de la Corporación;
9. Por abandono de la Concesión;
10. Por incumplimiento de la obligación del Art. 16 de la Ley 27.551 por parte del concesionario, en su carácter de locador respecto del sub – concesionario.
11. Por 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;
12. Por falta de pago de los servicios de electricidad, agua, gas o cualquier otro que preste la Concedente;
13. Por 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;
14. Por 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;
15. Por no solicitar, previo a la realización de cualquier obra o mejora en el local concesionado, la correspondiente autorización por parte de la Concedente;
16. Por no mantener las condiciones de higiene y aseo del espacio concesionado, incluyendo las áreas circundantes;
17. Por no instalar las protecciones eléctricas que requiera el área técnica;
18. Por 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.

La Concedente comunicará por medio fehaciente a la Concesionaria la caducidad del contrato de concesión con anticipación no menor a sesenta (60) días corridos.

DÉCIMA SÉPTIMA: El presente contrato se considera "intuitu personæ". En consecuencia, quedan prohibidas la sub-concesión, la cesión total o parcial de la concesión, la transferencia total o parcial de sus derechos respecto de la concesión, a título oneroso o gratuito, sin aprobación previa y fehaciente de la Corporación. La violación de tal prohibición implicará la revocación automática de la concesión.

DÉCIMA OCTAVA: 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 NOVENA: 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.

VIGÉSIMA: 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 al destino de los espacios asignados, para el debido cumplimiento de las finalidades de la Corporación.

VIGÉSIMA SEGUNDA: 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 TERCERA: 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 de terceros, que cubran la responsabilidad civil hasta los límites que, como mínimo, establezca para las mismas la Superintendencia de Seguros de la Nación.

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

1. Seguro de Incendio del edificio, debiendo constar en la Póliza que la Corporación es beneficiario en carácter de propietario;
2. Seguro Incendio de Cámaras, oficinas, contenido del espacio y mercaderías;
3. Seguro de Responsabilidad Civil comprensiva de toda la actividad desarrollada dentro de la Concesión, con los adicionales de rayo, explosión, descargas eléctricas, escapes de gas, caída de objetos, carteles, carga y descarga dentro y fuera del ámbito otorgado, 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) N° 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 la Concedente. El concesionario deberá acreditar fehacientemente el cumplimiento y vigencia 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 QUINTA: 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 establece el Art. 23 del Reglamento Único que rige la concesión, con la obligación de mantenerla actualizada en caso de reajuste de canon. La garantía integrada se aplicará a 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 SEXTA: El Sr. _____, DNI _____, suscribe el presente contrato como fiador y 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 SÉPTIMA: 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 OCTAVA: 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 20____.

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 Reglamento Único de Adjudicación de Espacios, y la Concesionaria acepta, el predio identificado como _____, ubicado en el sector de Tierras _____ de la Corporación, de _____m² (_____ metros cuadrados) de superficie, para la construcción de _____ 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 un plazo máximo y perentorio para ejecutarlas de ____ (_____) meses, contados desde la fecha de suscripción del presente contrato. Asimismo, la Concesionaria deberá efectuar la inversión comprometida de \$ _____ (_____ pesos).

TERCERA: El plazo de concesión será de ____ (_____) años, contados a partir de la firma del presente; por tanto, su vencimiento se producirá en fecha ____/____/20__.

CUARTA: La Concesionaria abonará un canon mensual, a partir de la fecha de firma del presente de \$ _____ (_____ pesos). El monto expresado se actualizará periódicamente del modo previsto en el Art. 31 del Reglamento de Concesiones de la CMCBA.

QUINTA: El canon se fijará por períodos de doce (12) meses o fracción menor, y transcurrido aquel, la Administración procederá a fijar, por Resolución, el nuevo valor del canon del modo previsto en el Art. 31 del Reglamento de Concesiones de la CMCBA.

Los importes se abonarán del modo previsto en el Art. 35 del Reglamento de Concesiones de la CMCBA.

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 lo previsto en el Artículo 35° del Reglamento

Único.

SÉPTIMA: Si el concesionario no efectuase los pagos objeto de las Cláusulas Quinta y Sexta dentro de los plazos establecidos, se lo considerará en mora de pleno derecho y sujeto a la aplicación de los intereses por mora que establezca la normativa dictada por la Concedente.

Transcurridos treinta (30) días de mora de cualquier obligación, la Corporación clausurará el espacio, suspenderá la facturación e iniciará los trámites tendientes a declarar la caducidad del contrato por falta de pago, sin necesidad de interpelación de ninguna especie.

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 las siguientes normas de carácter particular, dictadas por la CMCBA en su carácter de titular del predio, que se aplicarán en armonía, o con carácter supletorio en caso de controversia, a las Cláusulas de este contrato:

- ⇒ Convenio de Creación y el Estatuto de la CMCBA;
- ⇒ Reglamento Interno;
- ⇒ Reglamento de Faltas;
- ⇒ Reglamento Único de Adjudicación de Espacios;
- ⇒ Resolución de adjudicación;
- ⇒ Disposiciones que dicte la Concedente, dentro de la órbita de su competencia;
- ⇒ Ley 19.549, de Procedimiento Administrativo, y normas complementarias.

El Concesionario declara conocer y aceptar todos los reglamentos y documentos mencionados.

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.

La Concesionaria declara haber realizado el relevamiento, estudios y análisis previos necesarios para realizar la inversión comprometida sin invadir las zonas de seguridad de la infraestructura ni interferir con las servidumbres de paso, y desarrollar su actividad dentro del predio objeto de la concesión, quedando a su exclusivo cargo y costo todo eventual gasto y honorario de cualquier naturaleza que surgiera con posterioridad a la firma del presente y que el concesionario no hubiera tenido en cuenta al momento de realizar el proyecto.

DÉCIMA: La Concesionaria se obliga a conservar los bienes e instalaciones en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene y presentación durante toda la vigencia del contrato, 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 sólo tendrá el uso de los bienes objeto del contrato, limitado al objeto aquí declarado y 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.

La Concesionaria se compromete a actuar de buena fe, a permitir el ingreso al local concesionado del personal de la Concedente, y a no infringir ninguna norma 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.

DUODÉCIMA: 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.

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 1 (un) canon mensual hasta la efectiva devolución del espacio a la CONCEDENTE.

DÉCIMO TERCERA: La Concesionaria se obliga a proveerse, a su exclusivo cargo, de todos los bienes necesarios para el desarrollo de su actividad, y a sufragar los gastos necesarios para su instalación, conservación y reposición.

Finalizada la concesión, la Concesionaria se obliga a retirar los bienes en el término de cinco (5) días hábiles. Si no lo hiciere, la CMCBA procederá a inventariar los bienes muebles no registrables no retirados por el Concesionario y los mantendrá en guarda (con costo para el Concesionario) por un plazo de hasta 30 (treinta) días corridos, contados desde la rescisión; transcurrido ese período se considerará que los bienes han sido abandonados por el Concesionario, quedando a disposición de la CMCBA.

DÉCIMO CUARTA: La actividad comercial realizada por la Concesionaria, deberá ser cumplida conforme la normativa 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 del control de los Organismos con competencia específica.

DÉCIMA QUINTA: Cumplimiento de la Ley 25.246

El postulante y/o Usuario se obliga a realizar todas sus actividades encaminadas a asegurar que sus recursos no se encuentren relacionados o pro-vengan de actividades ilícitas, particularmente, de lavado de activos o financiación del terrorismo. Se deja constancia que , si durante el plazo de

vigencia del contrato llegare a resultar involucrado en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o con jurisdicciones "no cooperantes", aún en forma indirecta, la Concedente tendrá derecho a declarar la caducidad del contrato de concesión por exclusiva culpa de concesionario, sin que esto genere derecho a percibir indemnización alguna a favor del usuario. La documentación que la CMCBA solicite al postulante o Usuario deberá indicar que aplicaron controles para la detección de delitos financieros, la prevención del lavado de activos o la financiación del terrorismo cuando así estuviese previsto en la normativa aplicable o requiera la intervención de profesionales matriculados que revisten el carácter de sujetos obligados por el Art. 20° de la Ley N° 25.246 y la CMCBA así lo indicase.

La CMCBA podrá solicitar documentación adicional y aplicar procedimientos idóneos a fin de verificar si el Postulante / Usuario tiene capacidad económica suficiente para el desarrollo del contrato o permiso.

Los controles citados precedentemente abarcarán a los Postulantes, los Usuarios y cualquier persona física o jurídica quien no revista el carácter de sujeto obligado por el Art. 20° de la Ley N° 25.246, que lo financie o le preste asistencia para la obtención de financiamiento a aplicar al desarrollo de un contrato con la CMCBA. La documentación de respaldo que permita explicar el origen del financiamiento deberá ser presentada antes y durante la ejecución del contrato a requerimiento de la CMCBA, que queda facultada a aplicar los controles y acciones que juzgue idóneos para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos financieros.

DÉCIMO SEXTA: 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 Reglamento 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. 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 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.

621

8. Por cesión, sub – concesión o transferencia total o parcial de sus derechos respecto de la concesión, a título oneroso o gratuito, sin aprobación previa y fehaciente de la Corporación;
9. Por abandono de la Concesión;
10. Por incumplimiento de la obligación del Art. 16 de la Ley 27.551 por parte del concesionario, en su carácter de locador respecto del sub – concesionario.
11. Por 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;
12. Por falta de pago de los servicios de electricidad, agua, gas o cualquier otro que preste la Concedente;
13. Por 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;
14. Por 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;
15. Por no solicitar, previo a la realización de cualquier obra o mejora en el local concesionado, la correspondiente autorización por parte de la Concedente;
16. Por no mantener las condiciones de higiene y aseo del espacio concesionado, incluyendo las áreas circundantes;
17. Por no instalar las protecciones eléctricas que requiera el área técnica;
18. Por 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.

La Concedente comunicará por medio fehaciente a la Concesionaria la caducidad del contrato de concesión con anticipación no menor a sesenta (60) días corridos.

DÉCIMO SÉPTIMA: El presente contrato se considera "intuitu personæ". En consecuencia, quedan prohibidas la sub-concesión, la cesión total o parcial de la concesión, la transferencia total o parcial de sus derechos respecto de la concesión, a título oneroso o gratuito, sin aprobación previa y fehaciente de la Corporación. La violación de tal prohibición implicará la revocación automática de la concesión.

DÉCIMO OCTAVA: 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.

DÉCIMO NOVENA: 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.

VIGÉSIMA: 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 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 al destino de los espacios asignados, para el debido cumplimiento de las finalidades de la Corporación.

VIGÉSIMA SEGUNDA: 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 TERCERA: 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 de terceros, que cubran la responsabilidad civil hasta los límites que, como mínimo, establezca para las mismas la Superintendencia de Seguros de la Nación.

VIGÉSIMA CUARTA: Dentro de los diez (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

622

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 QUINTA: 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 establece el Art. 23 del Reglamento Único que rige la concesión, con la obligación de mantenerla actualizada en caso de reajuste de canon. La garantía integrada se aplicará a 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 Reglamento Único.

VIGÉSIMA SEXTA: El Sr. _____ DNI _____, con domicilio en _____, suscribe el presente contrato en su carácter de fiador y 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 SÉPTIMA: 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 OCTAVA: 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 20__.

