PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES

LICITACIÓN PÚBLICA EXPTE. N° 5125/2026 - LOCACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE BUFFET-RESTAURANTE EN ELCENTRO DE CONVENCIONES Y EXPOSICIONES THESAURUS DE CIUDAD DE MALARGÜE.

ART.1º) El motivo de la Licitación Pública es la explotación y uso del Buffet-Restaurante ubicado en Centro de Convenciones y Exposiciones Thesaurus, sito en Av. San Martin Norte 380.

Se aclara que el resto de los espacios ubicados dentro del Centro de Convenciones y Exposiciones Thesaurus, tanto Depósito de Limpieza, hall y oficinas, serán de uso exclusivo del Municipio.

ART.2º) Las propuestas por la Concesión detallada en el Art 1°), deberán ser presentadas en un único sobre exterior cerrado por Mesa de Entrada en la Municipalidad de Malargüe, consignándose en la parte superior del sobre, el número de Expediente licitatorio, día y hora de la apertura de los sobres.

ART.3º) La apertura de sobres se efectuará el día 02 de noviembre de 2026 a las 10:00 hs, según Expte. N° 5125/2026, Decreto N° 849/2026, en la oficina del Departamento de Licitaciones.

ART.4º) Los postulantes deberán constituir domicilio especial en la Ciudad de Malargüe, (Mza).

ART.5º) Los oferentes deberán constituir las garantías que se detallan a continuación, de conformidad con lo establecido en el presente Pliego y la normativa aplicable:

a) Garantía de mantenimiento de la oferta: será equivalente al UNO POR CIENTO (1%) del monto total ofertado.

b) Garantía de adjudicación: el adjudicatario deberá constituir una garantía equivalente al CINCO POR CIENTO (5%) del monto total ofertado.

A los efectos del cálculo de estas garantías, el monto total ofertado se determinará considerando la suma de los cánones mensuales ofertados por el proponente, multiplicada por los TREINTA Y SEIS (36) meses de duración del contrato.

Las garantías podrán constituirse mediante documento de garantía o póliza de caución, emitidos a favor de la Municipalidad de Malargüe, debiendo consignar claramente el concepto garantizado, el monto, su vigencia y las condiciones de ejecución. Deberán presentarse en original o en la forma legalmente admisible y contar con las formalidades correspondientes.

La garantía de adjudicación deberá encontrarse constituida en forma previa a la suscripción del contrato, en las condiciones y dentro del plazo establecido en el presente Pliego.

ART.6º) La garantía de mantenimiento de la oferta será devuelta o liberada, según corresponda a la modalidad de garantía constituida, respecto de los proponentes cuyas ofertas no resulten adjudicadas, a su solicitud, una vez firme el acto de adjudicación.

En el caso del oferente adjudicatario, la garantía será devuelta o liberada, según corresponda, una vez suscripto el correspondiente contrato y constituida la garantía de adjudicación, conforme a lo establecido en el presente Pliego de Condiciones y la normativa aplicable.

La devolución o liberación de la garantía se efectuará sin reconocimiento de intereses, actualización o compensación alguna.

ART.7º) Los licitantes se obligan a mantener sus ofertas por el término de 30 días hábiles a contar de la fecha de apertura de sobres, no pudiendo renunciar a su propuesta durante dicho lapso.

ART.8º) El valor del presente Pliego de Condiciones Particulares se fija en el equivalente al uno por mil por ciento (1‰) del presupuesto oficial**,** ascendiendo a la suma de PESOS **VEINTIÚN MIL SEISCIENTOS CON 00/100 ($21.600,00),** más el sellado correspondiente.

A los efectos del cálculo, se considera un canon base mensual de PESOS SEISCIENTOS MIL ($600.000,00) por el plazo inicial de treinta y seis (36) meses, resultando un presupuesto oficial de PESOS VEINTIÚN MILLONES SEISCIENTOS MIL ($21.600.000,00).

El importe correspondiente a la adquisición del Pliego deberá ser abonado en la Caja de la Tesorería Municipal, en la forma que esta lo determine.

ART.9º) Establézcase en forma expresa que la Municipalidad de Malargüe, se reserva el derecho de aceptar en todos los casos, la propuesta que estime más conveniente a sus intereses o rechazarlas todas total o parcialmente, si las considera inconvenientes o inadmisibles, sin que ello de derecho a reclamo alguno por parte de los proponentes.

ART. 10º) Podrán participar en la presente Licitación Pública las personas humanas o jurídicas que reúnan los siguientes requisitos:

a) Contar con actividad comercial y/o rubro compatible con el destino del local, conforme lo establecido en el presente Pliego.

b) Encontrarse en regular situación fiscal, tributaria y previsional, conforme la normativa vigente.

c) No encontrarse comprendido en causales de inhabilitación para contratar con el Estado Nacional, Provincial o Municipal.

d) Cumplir con los demás requisitos administrativos, legales y fiscales establecidos en el Pliego de Condiciones Generales y la normativa vigente aplicable.

ART.11 º) No se tomará en cuenta ninguna propuesta que implique una modificación a las bases de la Licitación, ni se aceptará tampoco que una vez efectuada la adjudicación, el proponente introduzca variantes en la propuesta. Asimismo, la Municipalidad de Malargüe se reserva el derecho a llamar a mejorar la oferta en caso de que dos o más propuestas coincidan en el importe.

ART. 12º) Las ofertas deberán presentarse en soporte papel, mediante un único sobre exterior cerrado, debidamente identificado y presentado por Mesa de Entradas de la Municipalidad de Malargüe, conforme a la modalidad operativa adoptada por el organismo licitante para los procedimientos de concesión. Las propuestas permanecerán bajo reserva hasta el acto de apertura, garantizando la confidencialidad de su contenido y la transparencia e igualdad de trato entre los oferentes.

El sobre exterior deberá contener en su interior dos (2) sobres cerrados e individualizados, identificados como “SOBRE A” y “SOBRE B”, conforme a las formalidades establecidas en el Pliego de Condiciones Generales.

SOBRE “A” – DOCUMENTACIÓN:

a) El Pliego de Condiciones cumplimentado según el presente pliego.

b) Documentación requerida por el Art. 13º) del presente Pliego.

c) Recibo Municipal por la adquisición del Pliego de Condiciones y sellado correspondiente.

d) Instrumento que acredite la constitución en Garantía de Oferta, según el Art.5° del presente Pliego.

SOBRE "B" – PROPUESTA ECONÓMICA:

Deberá contener únicamente la propuesta económica ofertada, el canon mensual ofrecido, expresado en números y letras, en forma clara y precisa.

Las ofertas no podrán contener raspaduras, enmiendas o interlineaciones que no se encuentren debidamente salvadas mediante firma del oferente o de su representante legal.

Será responsabilidad exclusiva del oferente que la documentación completa ingrese por Mesa de Entrada de la Municipalidad de Malargüe dentro del plazo y horarios fijados para la presentación de ofertas. No serán consideradas las presentaciones efectuadas fuera del plazo establecido.

El sobre deberá identificarse únicamente con el número de expediente, la fecha y hora fijadas para la apertura, conforme a lo establecido en el artículo 3º del presente Pliego.

Cada presentación deberá contener un único ejemplar del Pliego de Condiciones Generales y del Pliego de Condiciones Particulares, ambos debidamente suscriptos, y una única planilla de oferta.

El recibo de pago del Pliego y el instrumento que acredite la constitución de la Garantía de Mantenimiento de Oferta deberán acompañarse en el Sobre "A". La falta de presentación de dichos instrumentos podrá ser subsanada dentro del plazo de cuarenta y ocho (48) horas hábiles de intimado el oferente, siempre que la garantía haya sido constituida en tiempo y forma.

ART. 13º) Los oferentes deberán incorporar dentro del SOBRE "A", la documentación que a continuación se detalla, la cual será considerada a los fines de determinar la admisibilidad de la oferta:

a) Documentación administrativa

- Constancia de inscripción y situación fiscal vigente ante la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA), o el organismo tributario que en el futuro la sustituya.

- Certificado de cumplimiento fiscal emitido por la Administración Tributaria Mendoza (ATM), o constancia equivalente que acredite la situación fiscal del oferente.

- En caso de personas jurídicas, documentación que acredite su existencia y representación legal (estatuto, contrato social, acta de designación de autoridades, poderes o documentación que corresponda).

b) Habilitación y actividad

- Constancia de actividad comercial compatible con el local.
- Documentación que acredite que el oferente se encuentra en condiciones de desarrollar el rubro o actividad propuesta, conforme a la normativa aplicable.

c) Garantías

Garantía de mantenimiento de oferta, conforme lo establecido en el Pliego de Condiciones Generales y demás normativa aplicable.

d) Documentación complementaria

Toda otra documentación que sea exigida en el Pliego de Condiciones Generales o que resulte necesaria para la evaluación de la oferta, en función de los renglones a los que se presente.

e) Suscripción de la documentación

El oferente deberá firmar todas las fojas del presente Pliego de Condiciones Particulares, del Pliego de Condiciones Generales y la planilla de oferta, consignando en esta última la aclaración de firma, número de documento de identidad y domicilio.

En caso de omitirse la presentación de cualquiera de la documentación requerida, la Municipalidad podrá emplazar al oferente para que subsane la omisión dentro del plazo de cuarenta y ocho (48) horas hábiles. Vencido dicho plazo sin cumplimiento, la oferta podrá ser declarada inadmisible.

El SOBRE "B" deberá contener únicamente la oferta económica indicando el canon mensual propuesto en forma clara y precisa.

ART.14º) No será considerada la Planilla de Oferta, donde:

a) Se haya omitido en la planilla de Oferta, alguno de estos requisitos:

Firma del postulante, aclaración de la misma, número de documento de identidad, como así mismo el domicilio del oferente.

b) Que el postulante sea una persona a quién anteriormente se le haya adjudicado la explotación de locales Municipales y en el transcurso de la concesión, no se haya observado comportamiento satisfactorio a juicio de esta Municipalidad en lo que hace al cumplimiento de las obligaciones contractuales. Como así mismo hayan sido infractores a las normas aplicables en dicho período, dictadas por la Municipalidad de Malargüe.

c) Que, en caso de un representante legal, éste no acredite poder suficiente para su presentación a la licitación.

ART. 15º) El plazo de la concesión será de treinta y seis (36) meses, contados a partir de la suscripción del contrato de concesión correspondiente.

El concesionario podrá solicitar una prórroga por única vez por el plazo de doce (12) meses, la cual no operará en forma automática, debiendo ser expresamente solicitada y autorizada por la Municipalidad de Malargüe, previa evaluación del cumplimiento de las obligaciones asumidas durante la vigencia de la concesión y conforme a la normativa vigente.

ART. 16º) El canon de concesión constituye la contraprestación económica que deberá abonar el concesionario por el uso y explotación del espacio adjudicado.

Fijase como base para las ofertas a la presente Licitación Pública, lo siguiente:

Buffet Centro de Convenciones y Exposiciones Thesaurus, mensualmente: la cantidad de PESOS SEISCIENTOS MIL ($600.000)

El canon de concesión será actualizado cada seis (6) meses conforme a la variación del Índice de Contratos de Locación (ICL) o el índice que en el futuro lo reemplace.

El canon deberá abonarse en forma mensual y por adelantado, el día uno (1) al diez (10) de cada mes, en la Caja de la Tesorería Municipal o por el medio de pago que la Municipalidad determine.

La falta de pago en término dará lugar a la aplicación de intereses, sanciones y/o penalidades, pudiendo constituir causal de rescisión contractual conforme el Pliego de Condiciones Generales y el contrato respectivo.

El atraso en el pago de dos (2) cuotas mensuales, consecutivas o alternadas, facultará a la Municipalidad de Malargüe a declarar la caducidad de la concesión, sin necesidad de interpelación previa, pudiendo exigir la restitución inmediata del local, sin perjuicio de las demás acciones legales que correspondan.

ART. 17º) La adjudicación tendrá en cuenta la conveniencia técnica, económica y administrativa para el Municipio.

a) Principio general de evaluación

Las ofertas serán evaluadas por una comisión evaluadora designada a tal efecto, la cual analizará el cumplimiento de los requisitos formales y sustanciales establecidos en el presente Pliego y en el Pliego de Condiciones Generales, y verificará la inexistencia de sanciones, suspensiones o impedimentos vigentes que imposibiliten contratar con la Administración, mediante consulta a los organismos competentes.

No serán consideradas aquellas ofertas que impliquen modificaciones a las bases y condiciones establecidas en el presente Pliego o en el Pliego de Condiciones Generales.

b) No podrán resultar adjudicatarios aquellos oferentes que registren antecedentes de incumplimientos graves en concesiones, contratos o permisos otorgados por la Municipalidad de Malargüe, siempre que dichos incumplimientos se encuentren debidamente acreditados mediante los antecedentes administrativos correspondientes y sean considerados relevantes para la presente licitación.

c) La Municipalidad de Malargüe se reserva el derecho de rechazar todas las ofertas, sin que ello genere derecho a indemnización o reclamo alguno por parte de los oferentes.

ART. 18º) En el presente procedimiento resultarán de aplicación las preferencias establecidas en el artículo 147º de la Ley Nº 8.706 de Administración Financiera de la Provincia de Mendoza y su Decreto Reglamentario Nº 1.000/2015, a favor de los oferentes que acrediten las condiciones exigidas para ser considerados de origen provincial.

Asimismo, será de aplicación la preferencia establecida por la Ordenanza Municipal Nº 1.776/15 a favor de las pequeñas y medianas empresas instaladas en el Departamento de Malargüe, con una

antigüedad comprobable de cinco (5) años o más, conforme los requisitos previstos en dicha normativa.

Las preferencias indicadas serán aplicadas en la forma y condiciones establecidas por la normativa vigente.

ART. 19º) Una vez dictado el acto administrativo de adjudicación y notificado fehacientemente al adjudicatario, este deberá comparecer dentro del plazo de quince (15) días corridos, contados desde dicha notificación, a los fines de suscribir el contrato de concesión correspondiente y cumplimentar las obligaciones previas exigidas en el presente Pliego, incluyendo la constitución de las garantías correspondientes.

La falta de concurrencia o la negativa injustificada a la firma del contrato dentro del plazo establecido facultará a la Municipalidad a adoptar las medidas que correspondan conforme a la normativa aplicable, pudiendo adjudicar al oferente que siga en el orden de mérito o declarar el procedimiento desierto, sin derecho a reclamo alguno.

Los gastos correspondientes al sellado del contrato ante la Administración Tributaria Mendoza (ATM) serán de exclusivo cargo del adjudicatario.

La Municipalidad de Malargüe hará entrega del local adjudicado libre de ocupantes y en condiciones de uso mediante acta de entrega correspondiente, una vez cumplimentadas las formalidades previstas y producida la efectiva desocupación por parte del anterior concesionario, cuando corresponda.

En caso de tratarse de la continuidad del mismo concesionario, la entrega se considerará efectuada con la suscripción del nuevo contrato.

El adjudicatario deberá iniciar las actividades correspondientes dentro de los veinte (20) días corridos contados desde la suscripción del contrato, salvo causa debidamente justificada y aceptada por la Municipalidad.

ART. 20º) El concesionario adjudicado deberá cumplir con las siguientes obligaciones, sin perjuicio de las establecidas en el Pliego de Condiciones Generales y la normativa vigente:

a) Uso del espacio

Destinar el local exclusivamente al rubro y actividad establecidos, no pudiendo modificar su destino sin autorización previa y expresa de la Municipalidad de Malargüe.

b) Habilitación y cumplimiento normativo

Gestionar y mantener vigentes todas las habilitaciones comerciales, sanitarias, bromatológicas y/o administrativas que correspondan según la actividad desarrollada.

El adjudicatario deberá iniciar los trámites necesarios para obtener la habilitación comercial correspondiente dentro de los 10 días de notificada la adjudicación y previo al inicio efectivo de la actividad, debiendo cumplir asimismo con las inscripciones impositivas que resulten aplicables.

El inicio de la actividad quedará sujeto al cumplimiento de las habilitaciones y autorizaciones exigibles conforme a la normativa vigente.

c) Conservación y mantenimiento

Conservar el local en buen estado de uso, higiene y conservación, siendo responsable de su mantenimiento integral durante toda la vigencia de la concesión.

d) Prohibición de modificaciones

No podrá realizar modificaciones estructurales, edilicias o de instalaciones sin autorización previa de la Municipalidad de Malargüe.

Las mejoras o reformas autorizadas no generarán derecho a compensación o indemnización alguna y, cuando la Municipalidad de Malargüe lo disponga, el concesionario deberá restituir el local al estado en que fue entregado.

e) Servicios y gastos

El concesionario toma a su cargo el pago de los servicios de gas natural y energía eléctrica, deberá hacerse cargo en un cien por ciento (100%) de las facturas de los servicios en cuestión, de acuerdo a los medidores individuales utilizados. Asimismo, no abonará el servicio de agua potable correspondiente al local concesionado, por no contar con medidor individual, siendo dicho servicio afrontado por la Municipalidad de Malargüe.

f) Funcionamiento y atención al público

Garantizar el normal funcionamiento de la actividad y una adecuada atención al público, de conformidad con los horarios establecidos en el presente Pliego, los que determine la Municipalidad y las necesidades y demanda del servicio.

El concesionario deberá mantener el establecimiento en funcionamiento durante los días y horarios que correspondan a la actividad desarrollada y a la demanda de los servicios del Centro de Convenciones y Exposiciones Thesaurus, conforme a las disposiciones y requerimientos que establezca la Municipalidad.

La suspensión de la actividad por más de cinco (5) días corridos o quince (15) días discontinuos dentro de un mismo año calendario, sin causa justificada y sin autorización previa de la Municipalidad, constituirá causal de aplicación de las sanciones previstas en el presente Pliego y, cuando corresponda, de rescisión de la concesión.

g) Higiene y seguridad

Cumplir con las normas de higiene, seguridad y salubridad aplicables a la actividad desarrollada.

h) Contratación de mano de obra local

El concesionario deberá priorizar la contratación de mano de obra local, debiendo procurar que al menos el setenta por ciento (70%) del personal afectado a la explotación del espacio concesionado sea residente del Departamento de Malargüe, siempre que exista disponibilidad de personal con la capacitación y requisitos necesarios para el desarrollo de las tareas.

El cumplimiento de esta obligación deberá ser acreditado ante la Municipalidad cuando sea requerido, mediante la documentación laboral correspondiente.

i) Seguro de responsabilidad civil

Contratar y mantener vigente durante toda la concesión un seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos derivados de la actividad desarrollada, con cláusula de no repetición o subrogación a favor de la Municipalidad de Malargüe, debiendo acreditar su vigencia cuando le sea requerido.

j) Prohibición de cesión

No podrá ceder, transferir, subarrendar ni de ningún modo disponer total o parcialmente del espacio concesionado sin autorización expresa del Municipio.

En caso de que el concesionario decida renunciar a la concesión, deberá comunicarlo fehacientemente a la Municipalidad con una antelación mínima de cuarenta y cinco (45) días, a fin de posibilitar el inicio de un nuevo procedimiento de adjudicación. La ocupación del local por terceros sin autorización municipal constituirá un incumplimiento grave y facultará al Municipio a disponer la inmediata restitución del inmueble, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

k) Responsabilidad

Será responsable por los daños y perjuicios que pudiera ocasionar el uso indebido del local o el incumplimiento de sus obligaciones.

l) El concesionario deberá impedir el ingreso o permanencia de personas que se encuentren en evidente estado de ebriedad, bajo los efectos de sustancias que alteren su conducta o que presenten condiciones de higiene incompatibles con el normal funcionamiento del establecimiento.

ART. 21º) Rubros de explotación no prohibida: En la prestación del servicio buffet-restaurante, el concesionario podrá expender bebidas calientes y frías, jugos naturales, licuados, sándwiches fríos y calientes, ensaladas con frutas y verduras frescas, golosinas y snack. En el caso de expender bebidas alcohólicas, deberá ser siempre acompañadas con un snack o comida en suficiencia a fin de evitar embriaguez en los consumidores.

En caso de ser alimentos elaborados (bebidas, comidas rápidas entre otros) que requieren de manipulación de alimentos, deberá presentar en el momento de la inspección certificado de manipulación de alimentos, freezer y/o heladeras en condiciones de temperatura y limpieza adecuada cuidando de la contaminación cruzada entre alimentos.

ART. 22º) Rubros de explotación prohibida: Queda expresamente prohibida la explotación en el ámbito del Buffet -restaurante, de los siguientes rubros y productos:

a) aquellos cuya comercialización se encuentre prohibida.

b) no se permitirá la venta de cigarrillos, ya que el Municipio y el Centro de Convenciones y Exposiciones Thesaurus, son una institución libre de Humo de Tabaco.

c) aquellos cuyo almacenaje traiga aparejado peligro de contaminación o contagio de los usuarios.

d) aquellos que importen una desviación del servicio autorizado.

Los productos comestibles y bebidas que se comercialicen deberán cumplir las normas municipales vigentes.

ART. 23º) La Municipalidad de Malargüe se reserva el derecho de disponer, por razones de interés público, edilicias, urbanísticas o de servicio, la remodelación, refacción, ampliación o demolición total o parcial del inmueble objeto de concesión. En tal supuesto, deberá notificar al concesionario con una antelación mínima de noventa (90) días corridos. El ejercicio de esta facultad no generará derecho de indemnización, compensación o reclamo alguno por parte del concesionario.

ART. 24°) Finalizado el plazo de la concesión, por vencimiento, rescisión o cualquier otra causal prevista en el presente Pliego o en el contrato, el concesionario deberá restituir el inmueble y los espacios concedidos a la Municipalidad de Malargüe en el mismo estado de conservación en que fueron recibidos, salvo el desgaste propio del uso normal y adecuado.

La restitución deberá efectuarse libre de ocupantes, bienes y/o instalaciones no autorizadas, dentro del plazo que establezca el Municipio, labrándose el acta correspondiente.

En caso de incumplimiento, el Municipio podrá proceder a la ejecución de garantías, aplicación de sanciones y/o las acciones legales que correspondan para recuperar la posesión del inmueble.

ART. 25°) La Municipalidad de Malargüe no será responsable por pérdidas, robos, daños o perjuicios que sufran los bienes del concesionario por cualquier causa, incluyendo casos fortuitos o de fuerza mayor.

ART. 26º) Para todos los efectos legales derivados de la presente licitación y del contrato de concesión, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios competentes de la Segunda Circunscripción Judicial de la Provincia de Mendoza, con asiento en la ciudad de Malargüe, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder.

El concesionario mantendrá indemne a la Municipalidad de Malargüe respecto de cualquier reclamo derivado de su actividad.