Municipalidad de Monte Cristo
Luis F. Tagle esq.Pizarro - CP: 5125
Dpto.Río Primero - Cba. - Te: 4917223/179
E-mail: municipalidad@montecristo.gov.ar

CIUDAD DE MONTE CRISTO

Monte Cristo, 24 de noviembre de 2026.

DECRETO Nº 125/2026

VISTO:

La Ordenanza Municipal N.º 1623/2026, sancionada por el Concejo Deliberante de la ciudad de Monte Cristo el día 11 de noviembre de 2026, que autoriza al Departamento Ejecutivo Municipal a convocar a Concurso Público de Proyectos para otorgar concesiones administrativas de uso y explotación comercial de locales y espacios integrantes del *Nuevo Paseo Cultural–Comercial Metropolitano*; la Ordenanza Municipal N.º 1311 —Régimen General de Contrataciones—; la Ley Provincial N.º 8102 y sus normas concordantes;

Y CONSIDERANDO:

Que la Ordenanza N.º 1623/2026 establece un régimen especial de selección pública, competitiva y transparente, destinado a adjudicar concesiones administrativas, temporarias, onerosas, personales e intransferibles, sin transmisión del dominio ni reconocimiento de derechos de permanencia sobre los inmuebles;

Que su artículo 1.º autoriza la convocatoria a Concurso Público de Proyectos y el artículo 3.º individualiza los locales y espacios susceptibles de concesión en el Anexo I de dicha norma;

Que el artículo 4.º encomienda al Departamento Ejecutivo Municipal la aprobación por decreto de un Pliego de Bases y Condiciones Particulares que contemple los extremos allí enumerados, incluyendo el plazo, los cánones mínimos, las garantías que correspondan, la presentación de ofertas y las obligaciones de los adjudicatarios;

Que, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 4.º, inciso d), de .a Ordenanza N.º 1623/2026, la Secretaría de Hacienda elaboró el correspondiente informe técnico-económico, tomando como antecedentes las valuaciones efectuadas por dos inmobiliarias consultadas, las cuales proporcionaron valores locativos de referencia, considerando las características, superficie, ubicación y destino de los espacios

comerciales; determinándose sobre dicha base los cánones mínimos mensuales aplicables al procedimiento de concesión;

Que los locales y espacios comerciales objeto de la presente convocatoria se encuentran debidamente individualizados en el Anexo I de la Ordenanza N.º 1623/2026, el cual forma parte integrante de dicha normativa y contiene el croquis de distribución, identificación, destino, dimensiones y superficies de los espacios comprendidos en el régimen de concesión;

Que corresponde dar cumplimiento a las condiciones de publicidad previstas en el artículo 5.º de la Ordenanza N.º 1623/2026, así como a las disposiciones supletorias pertinentes de los artículos 45 y 46 y concordantes de la Ordenanza N.º 1311;

Que el artículo 7.º de la Ordenanza N.º 1623/2026 crea una Comisión de Apertura y Evaluación de Propuestas, cuyo funcionamiento y composición deberán ajustarse a la redacción definitiva de dicha norma y a las disposiciones generales aplicables;

Que resulta necesario aprobar los documentos concursales y establecer las pautas para la convocatoria, recepción, apertura y evaluación de las propuestas, reservando la adjudicación para un decreto posterior debidamente fundado;

Por ello:

EL INTENDENTE MUNICIPAL EN USO DE SUS ATRIBUCIONES CONFERIDAS POR LA LEY ORGANICA MUNICIPAL 8102

DECRETA

ARTÍCULO 1.º. — APROBACIÓN Y VALOR DEL PLIEGO. APRUÉBASE el Pliego de Bases y Condiciones Particulares del "Concurso Público de Proyectos para la concesión administrativa de uso y explotación comercial de locales y espacios del Nuevo Paseo Cultural–Comercial Metropolitano", que como ANEXO I integra el presente decreto, con sus formularios y cuadros complementarios.

FÍJASE en la suma de PESOS TREINTA MIL ($ 30.000,00) el valor de adquisición del referido Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

ARTÍCULO 2.º. — CONVOCATORIA. CONVÓCASE a Concurso Público de Proyectos, de conformidad con la Ordenanza N.º 1623/2026 y el Régimen General de Contrataciones aprobado por Ordenanza N.º 1311, para el otorgamiento de

concesiones de los espacios individualizados en el Anexo I de la Ordenanza N.º 1623/2026, el cual forma parte integrante del Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

ARTÍCULO 3.º. — DESTINOS Y CÁNONES. ESTABLÉCENSE los destinos y rubros comerciales admitidos, así como los cánones mínimos mensuales iniciales correspondientes a cada uno de los locales y espacios objeto de la convocatoria, conforme al Cuadro de Espacios y Cánones mínimos que integra el Anexo I del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, determinados sobre la base del informe técnico-económico elaborado por la Secretaría de Hacienda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.º, inciso d), de la Ordenanza N.º 1623/2026.

ARTÍCULO 4.º. — PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS. FÍJASE como lugar de presentación de las propuestas el edificio de la Municipalidad de Monte Cristo, sito en calle Luis F. Tagle N.º 295 de la ciudad de Monte Cristo, Provincia de Córdoba, en días y horarios hábiles administrativos, hasta el día 11 de diciembre de 2026, a las 13:00 horas. Las propuestas deberán presentarse en sobre cerrado, conforme a los requisitos y condiciones establecidos en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

ARTÍCULO 5.º. — APERTURA. ESTABLÉCESE que la apertura de ofertas tendrá lugar el día 15/12/2026 a las 12.30hs, en edificio municipal, ante la Comisión de Apertura y Evaluación de Propuestas.

ARTÍCULO 6.º. — COMISIÓN DE APERTURA Y EVALUACIÓN. La Comisión de Apertura y Evaluación estará integrada por el Secretario de Gobierno, el Secretario de Hacienda, el Secretario de Obras, Servicios Públicos y Ambiente y el Secretario de Seguridad y Educación, así como por los representantes de CICAS y del Concejo Deliberante, quienes deberán acreditar su designación mediante el instrumento correspondiente al momento del acto de apertura.

ARTÍCULO 7.º. — PUBLICIDAD. ORDÉNASE la publicación del llamado durante un mínimo de DOS (2) días consecutivos en la página web oficial de la Municipalidad, en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba y en los demás medios de comunicación de mayor difusión a nivel local y provincial que determine el Departamento Ejecutivo Municipal, debiendo darse cumplimiento a las exigencias de publicidad establecidas en la Ordenanza N.º 1311.

ARTÍCULO 8.º. — CONSULTAS. DESÍGNASE a la Secretaría de Hacienda como dependencia encargada de evacuar las consultas y brindar las aclaraciones relativas al presente llamado, las que deberán canalizarse a través del correo electrónico asesoria_lega@montecristo.gov.ar .

Municipalidad de Monte Cristo
Luis F. Tagle esq.Pizarro - CP: 5125
Dpto.Río Primero - Cba. - Te: 4917223/179
E-mail: municipalidad@montecristo.gov.ar

CIUDAD DE MONTE CRISTO

El retiro de los pliegos y la recepción de las propuestas se efectuarán por Mesa de Entradas de la Municipalidad de Monte Cristo, sita en calle Luis F. Tagle N.º 295, durante los días hábiles administrativos y en los horarios habilitados a efecto.

Los interesados en realizar visitas al lugar objeto del presente llamado deberán coordinar previamente las mismas comunicándose al número de teléfono 3512009383 o a través del correo electrónico obraspublicas@montecristo.gov.ar .

ARTÍCULO 9.º. — PROTOCOLÍCESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE, incorpórese al Registro Municipal, dese intervención a las áreas correspondientes y ARCHÍVESE oportunamente.

MUNICIPALIDAD DE MONTE CRISTO OFICIAL Dpto. Río Primero - Pcia. de Córdoba C.P. 5125

ROCA BERTONE CRISTIAN M.
SECRETARIA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE MONTE CRISTO

DANIEL A. HANIEWICZ
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE MONTE CRISTO

ANEXO I - DECRETO N.º 125/2026

PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES

CONCURSO PÚBLICO DE PROYECTOS

Concesión administrativa de uso y explotación comercial de locales y espacios del Nuevo Paseo Cultural–Comercial Metropolitano. Municipalidad de Monte Cristo, Provincia de Córdoba.

CAPÍTULO I. OBJETO Y RÉGIMEN APLICABLE

ARTÍCULO 1.º. — Objeto. El presente Pliego regula la convocatoria, presentación, admisibilidad, apertura, evaluación, adjudicación y posterior contratación de concesiones administrativas de uso y explotación comercial de los locales y espacios municipales identificados en el Anexo I de la Ordenanza N.º 1623/2026, según la nómina incluida en el Cuadro A del presente documento.

ARTÍCULO 2.º. — Normativa y orden de aplicación. Rigen la Ordenanza Municipal N.º 1623/2026 y sus anexos, este Pliego Particular y sus anexos aprobados por decreto, y supletoriamente la Ordenanza N.º 1311 —Régimen General de Contrataciones—, además de la Ley Provincial N.º 8102 y demás normas aplicables. Las estipulaciones de este pliego se interpretarán de modo compatible con la ordenanza especial; ninguna condición podrá modificar sus máximos, prioridades ni causales esenciales.

ARTÍCULO 3.º. — Naturaleza jurídica. La concesión es administrativa, temporaria, onerosa, personal e intransferible. Confiere exclusivamente el uso y explotación del espacio adjudicado para el destino expresamente autorizado, sin transferir dominio, constituir derechos reales, otorgar permanencia ni derecho adquirido a renovar la relación.

ARTÍCULO 4.º. — Espacios y adjudicación conjunta. La convocatoria comprende los once espacios del Cuadro A, conforme al plano que integra el Anexo I de la Ordenanza N.º 1623/2026. La adjudicación de uno o más espacios conjuntamente solo será admisible para los agrupamientos identificados expresamente en la columna “Agrupamiento permitido” del Cuadro A. Los oferentes deberán precisar individualmente el o los espacios pretendidos y presentar una propuesta completa para cada alternativa autorizada.

ARTÍCULO 5.º. — Destino y rubros admitidos. Los locales y espacios objeto de la presente convocatoria podrán destinarse al desarrollo de actividades comprendidas dentro de los rubros generales establecidos en el Cuadro A del presente Pliego.

Los oferentes tendrán libertad para formular sus proyectos de explotación comercial, debiendo identificar y describir la actividad específica que pretendan desarrollar, los productos y servicios ofrecidos y su modalidad de funcionamiento.

Las propuestas deberán resultar compatibles con la identidad arquitectónica, cultural, recreativa, comercial y gastronómica del Nuevo Paseo Cultural–Comercial Metropolitano, las características edilicias y funcionales de cada espacio y las disposiciones municipales vigentes en materia de habilitación, seguridad, higiene y salubridad.

El rubro y la actividad específica autorizados quedarán determinados en el acto administrativo de adjudicación y en el correspondiente contrato de concesión.

ARTÍCULO 6.º. — Plazo de concesión. Las concesiones administrativas se otorgarán por un plazo de hasta TREINTA Y SEIS (36) meses, contados desde la fecha de entrega efectiva del local o espacio comercial al adjudicatario, la que deberá instrumentarse mediante la correspondiente acta de entrega. La concesión no será prorrogable automáticamente.

CAPÍTULO II. CONDICIONES ECONÓMICAS Y DE USO

ARTÍCULO 7.º. — Canon mínimo y oferta económica. Los cánones mínimos mensuales correspondientes a cada uno de los locales y espacios comerciales se encuentran establecidos en el Cuadro A del presente Pliego, determinados sobre la base del informe técnico-económico elaborado por la Secretaría de Hacienda, conforme a lo dispuesto en el artículo 4.º, inciso d), de la Ordenanza N.º 1623/2026.

Las ofertas económicas deberán expresar el canon mensual propuesto en pesos argentinos, en números y letras, debiendo ser igual o superior al mínimo establecido para el espacio correspondiente. No se admitirán propuestas que contemplen cánones inferiores a los fijados ni modalidades de cotización que impidan su evaluación y comparación en igualdad de condiciones.

ARTÍCULO 8.º. — Actualización del canon. El canon mensual de concesión se actualizará trimestralmente conforme a la variación acumulada del Índice de Precios al

Consumidor (IPC), Nivel General, de cobertura nacional, publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

La primera actualización se aplicará al inicio del cuarto mes calendario siguiente al mes de entrega, contando el mes de entrega como primer mes, y las sucesivas cada TRES (3) meses, tomando como base de cálculo el canon mensual vigente inmediatamente anterior y considerando las últimas tres variaciones mensuales publicadas por el referido organismo al momento de practicarse la actualización, sin duplicación de períodos.

El canon deberá abonarse por mes adelantado, entre los días primero (1.º) y diez (10) de cada mes, inclusive. Cuando el vencimiento coincida con un día inhábil administrativo, se trasladará al primer día hábil siguiente. El pago deberá efectuarse mediante los medios habilitados por la Municipalidad de Monte Cristo.

La obligación de pago del canon comenzará a partir de la fecha de entrega efectiva del local o espacio comercial al adjudicatario, instrumentada mediante la correspondiente acta. Cuando dicha entrega se produzca en una fecha distinta del primer día del mes, el canon correspondiente a ese período se liquidará proporcionalmente a los días de utilización del espacio durante dicho mes y deberá abonarse al momento de la entrega.

ARTÍCULO 9.º. — Garantías. Los oferentes y adjudicatarios deberán constituir las siguientes garantías de cumplimiento contractual eligiendo una de estas tres modalidades: aval bancario o póliza de seguro de caución por el valor total del contrato, y/o dos garantías propietarias.

a) Garantía de mantenimiento de oferta: equivalente al importe de UN (1) canon mínimo mensual correspondiente al local o conjunto de espacios comerciales objeto de la propuesta, debiendo acompañarse la constancia de su constitución al momento de la presentación de la oferta.

b) Garantía de cumplimiento contractual: equivalente al importe de DOS (2) cánones mensuales adjudicados, debiendo constituirse con anterioridad a la suscripción del contrato de concesión y mantenerse vigente durante todo el plazo contractual.

Las garantías deberán constituirse mediante las modalidades admitidas por la Ordenanza Municipal N.º 1311.

ARTÍCULO 10.º. — Servicios, tributos y seguros. Serán a exclusivo cargo del concesionario los consumos de servicios, tasas, derechos, tributos, seguros y demás gastos y erogaciones derivados de la actividad desarrollada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ordenanza N.º 1623/2026.

El concesionario deberá contratar, con anterioridad a la entrega del local o espacio comercial, y mantener vigentes durante todo el plazo de la concesión, los seguros de responsabilidad civil y las restantes coberturas legalmente exigibles en función del rubro y actividad autorizados.

Asimismo, deberá acreditar ante la Municipalidad la contratación y vigencia de las pólizas correspondientes, presentando las constancias de pago cuando le sean requeridas.

ARTÍCULO 11.º. — Estado de entrega y restitución. El espacio se entregará mediante acta. El concesionario deberá conservar el local, sus instalaciones y las zonas comunes asignadas, responder por daños imputables a su explotación y restituirlo libre de ocupantes y bienes particulares, en adecuado estado de conservación al finalizar la concesión.

ARTÍCULO 12.º. — Obras, equipamiento e inversiones. El concesionario deberá afrontar, a su exclusivo cargo, las inversiones, mobiliario, equipamiento y mejoras comprometidas en su propuesta y admitidas al momento de la adjudicación.

Toda obra, instalación fija o modificación del inmueble requerirá autorización municipal previa, sin perjuicio de los permisos sectoriales que correspondan.

Las mejoras permanentes autorizadas quedarán incorporadas al patrimonio municipal al extinguirse la concesión, sin derecho a compensación o indemnización alguna, salvo previsión expresa en contrario contenida en el presente Pliego Particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ordenanza N.º 1623/2026.

ARTÍCULO 13.º. — Habilitación y cumplimiento normativo. La adjudicación y firma del contrato no sustituyen la habilitación comercial. El concesionario deberá obtener y mantener la habilitación correspondiente y cumplir las exigencias tributarias, bromatológicas, sanitarias, ambientales, edilicias, de seguridad e higiene y cualquier otra aplicable a su actividad; no podrá comenzar la explotación sin las autorizaciones exigibles.

ARTÍCULO 14.º. — Funcionamiento e integración. Los concesionarios deberán desarrollar sus actividades comerciales respetando las condiciones generales de funcionamiento del Nuevo Paseo Cultural–Comercial Metropolitano y quedarán sujetos a las siguientes obligaciones:

a) Cumplir los días y horarios de funcionamiento establecidos para cada rubro en el presente Pliego.

b) Respetar las pautas de estética, imagen, diseño y cartelería establecidas por la Municipalidad.

c) Mantener en adecuadas condiciones de higiene, limpieza y conservación los locales, espacios comerciales y sectores comunes que les sean asignados.

d) Abstenerse de ocupar espacios comunes o superficies no comprendidas en la concesión sin autorización municipal previa y expresa.

e) Realizar una adecuada gestión y disposición de los residuos generados por la actividad comercial.

f) Evitar la producción de ruidos, emanaciones, olores y demás molestias que afecten la convivencia comercial y el normal funcionamiento del Paseo.

g) Respetar las normas de circulación, accesibilidad, seguridad y convivencia.

h) Utilizar mobiliario y equipamiento compatibles con la identidad arquitectónica, cultural y comercial del Paseo.

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá establecer normas complementarias de funcionamiento general, siempre que no impliquen una modificación sustancial de las condiciones bajo las cuales fueron adjudicadas las concesiones.

ARTÍCULO 15.º. — Prohibiciones. Queda prohibida la cesión, transferencia, sublocación o entrega total o parcial del local a terceros y la explotación por persona distinta del adjudicatario sin autorización municipal previa y expresa. Se prohíben además cambios de rubro, ocupación de superficies no concedidas y obras no autorizadas.

CAPÍTULO III. CONVOCATORIA Y PARTICIPACIÓN

ARTÍCULO 16.º. — Publicidad y plazos. La convocatoria deberá publicarse durante un mínimo de DOS (2) días consecutivos en la página web oficial de la Municipalidad de Monte Cristo, en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba y en los demás medios de comunicación de mayor difusión a nivel local y provincial que determine el Departamento Ejecutivo Municipal.

Entre la primera publicación y la fecha límite para la presentación de propuestas deberá mediar un plazo no inferior a DIEZ (10) días corridos, sin perjuicio de las exigencias de publicidad establecidas en la Ordenanza Municipal N.º 1311.

Las constancias de publicación deberán incorporarse al expediente administrativo correspondiente.

ARTÍCULO 17.º. — Consulta y disponibilidad del pliego. El valor de adquisición del presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares se fija en la suma de PESOS TREINTA MIL ($30.000,00), conforme a lo dispuesto en el artículo 1.º del Decreto Municipal N.º 125/2026.

Los interesados podrán consultar y adquirir el Pliego de Bases y Condiciones Particulares, planos, croquis y demás documentación correspondiente a la convocatoria por Mesa de Entradas de la Municipalidad de Monte Cristo, sita en calle Luis F. Tagle N.º 295 de la ciudad de Monte Cristo, Provincia de Córdoba, durante los días y horarios hábiles administrativos.

La Secretaría de Hacienda será la dependencia encargada de evacuar las consultas y brindar las aclaraciones relativas al presente llamado, las que debe án canalizarse a través del correo electrónico asesoria_legal@montecristo.gov.ar, hasta DOS (2) días hábiles administrativos anteriores a la fecha límite establecida para la presentación de propuestas.

Los interesados en visitar los locales y espacios comerciales objeto de la convocatoria deberán coordinar previamente las visitas comunicándose al teléfono 3512009383 o a través del correo electrónico obraspublicas@montecristo.gov.ar.

Las aclaraciones de carácter general serán comunicadas por los medios oficiales de la Municipalidad y puestas a disposición de todos los interesados, garantizando la igualdad de información y condiciones de participación. En ningún caso podrán introducirse modificaciones sustanciales a las condiciones del procedimiento una vez iniciada la recepción de propuestas.

ARTÍCULO 18.º. — Capacidad, prohibiciones e incompatibilidades. Podrán participar personas humanas y jurídicas con capacidad para cor..ratar y explotar lícitamente el rubro. Deberán acreditar identidad o personería y representación, inscripción tributaria y ausencia de prohibiciones o incompatibilidades conforme al artículo 4 de la Ordenanza N.º 1311 y al artículo 6 de la Ordenanza N.º 1623/2026. La admisibilidad se decidirá por constatación documental y los informes municipales necesarios.

ARTÍCULO 19.º. — Presentación en sobre cerrado. Las propuestas deberán presentarse en sobre cerrado, identificado exteriormente únicamente con la denominación del concurso, el número del local o de los espacios comerciales pretendidos y la fecha y hora previstas para el acto de apertura, sin consignar datos que permitan identificar al oferente.

Las propuestas deberán entregarse por Mesa de Entradas de la Municipalidad de Monte Cristo, sita en calle Luis F. Tagle N.º 295 de la ciudad de Monte Cristo, Provincia de Córdoba, durante los días y horarios hábiles administrativos, hasta el día 11 de diciembre de 2026, a las 13:00 horas.

No se admitirán propuestas presentadas con posterioridad al vencimiento del plazo establecido, cualquiera fuere la causa de la demora.

ARTÍCULO 20.º. — Documentación mínima de cada propuesta. Las propuestas deberán contener la siguiente documentación:

a) Identificación del oferente y acreditación de personería y representación, cuando corresponda.

b) Constancia de inscripción tributaria.

c) Declaración jurada de no encontrarse alcanzado por prohibiciones o incompatibilidades para contratar con la Municipalidad.

d) Constancia de cumplimiento de las obligaciones municipales exigibles.

e) Identificación del local o locales y espacios comerciales pretendidos.

f) Proyecto de explotación comercial, con descripción de la actividad, productos o servicios ofrecidos y modalidad de funcionamiento.

g) Antecedentes y experiencia comercial.

h) Inversiones, equipamiento y mejoras comprometidas.

i) Cantidad estimada de puestos de trabajo a generar.

j) Propuesta de integración estética y funcional con el Paseo, cuando corresponda.

k) Canon mensual ofrecido, que en ningún caso podrá ser inferior al canon mínimo establecido por el Departamento Ejecutivo Municipal en la convocatoria.

l) Acreditación de los antecedentes invocados para acceder a la preferencia prevista en el artículo 8.º, inciso a), de la Ordenanza N.º 1623/2026, cuando corresponda.

m) Garantías y demás documentación expresamente exigidas en el presente Pliego.

n) Constancia de pago del valor de adquisición del Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

Los oferentes deberán acompañar los Formularios N.º 1, 2, 3 y 4 que integran el presente Pliego, debidamente completados y suscriptos.

ARTÍCULO 21.º. — Acreditación de comercio local. Para obtener los VEINTICINCO (25) puntos del criterio del artículo 8.º, inciso a), de la Ordenanza N.º 1623/2026, el mismo oferente deberá acreditar actividad comercial efectiva en Monte Cristo mediante establecimiento habilitado a su nombre, habilitación municipal vigente y antigüedad mínima de UN (1) año computada al día de apertura. La falta de prueba de estos extremos no impedirá participar, pero asignará CERO (0) puntos en dicho criterio.

ARTÍCULO 22.º. — Mantenimiento de oferta. La oferta deberá mantenerse durante TREINTA (30) días contados desde la fecha de presentación, conforme al artículo 13, inciso f), de la Ordenanza N.º 1311. Si no pudiera resolverse en ese período, se solicitará prórroga conforme al régimen general.

ARTÍCULO 23.º. — Domicilio electrónico y comunicaciones. Todo oferente constituirá domicilio físico y electrónico a efectos del concurso. Las notificaciones electrónicas se regirán por el artículo 10 de la Ordenanza N.º 1311, sin perjuicio de los medios fehacientes admitidos para la notificación de la adjudicación. Cada presentación deberá consignar correo electrónico, domicilio y teléfono de contacto.

CAPÍTULO IV. APERTURA, EVALUACIÓN Y ADJUDICACIÓN

ARTÍCULO 24.º. — Comisión y actuación. La Comisión de Apertura y Evaluación de Propuestas estará integrada por los Secretarios del Departamento Ejecutivo Municipal, UN (1) representante de la Cámara de Industria, Comercio, Agropecuaria y de Servicios de Monte Cristo (CICAS) y UN (1) concejal en representación de cada bloque del Concejo Deliberante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.º de la Ordenanza N.º 1623/2026 y el artículo 6.º del Decreto Municipal N.º 125/2026.

Los representantes de CICAS y del Concejo Deliberante deberán acreditar su designación mediante el instrumento correspondiente al momento del acto de apertura.

La Comisión tendrá a su cargo la apertura de las propuestas, el análisis de su admisibilidad y su evaluación comparativa, debiendo dejar constancia de sus actuaciones y emitir un informe fundado con el orden de mérito correspondiente y la recomendación de adjudicación.

Su intervención tendrá carácter consultivo y no vinculante.

ARTÍCULO 25.º. — Acto de apertura. El acto de apertura de las propuestas será público y tendrá lugar el día 15 de diciembre de 2026, a las 12:30 horas, en el edificio de la Municipalidad de Monte Cristo, sito en calle Luis F. Tagle N.º 295, ante la Comisión de Apertura y Evaluación de Propuestas.

Se labrará la correspondiente acta, dejando constancia de la identificación de los oferentes, número de sobres recibidos, locales y espacios comerciales pretendidos, cánones ofrecidos, garantías constituidas, cuando corresponda, observaciones y demás circunstancias relevantes.

El acto de apertura no implicará la admisión definitiva de las propuestas ni la adjudicación de las concesiones.

ARTÍCULO 26.º. — Subsanación y aclaraciones. La Comisión podrá requerir aclaraciones o documentación complementaria cuando resulten necesarias para verificar antecedentes o subsanar defectos de carácter formal, otorgando a tal efecto un plazo de DOS (2) días hábiles administrativos contados desde la correspondiente notificación.

La documentación complementaria deberá referirse a circunstancias existentes al momento del vencimiento del plazo de presentación de propuestas, sin que pueda implicar la modificación del canon ofrecido, del proyecto comercial, de las inversiones comprometidas, de la identidad del oferente ni de otros aspectos sustanciales de la propuesta.

En todos los casos deberá garantizarse la igualdad de condiciones entre los participantes y dejarse constancia de las actuaciones realizadas.

ARTÍCULO 27.º. — Admisibilidad. No serán admisibles las propuestas extemporáneas, no firmadas, condicionadas o contrarias a las bases, con canon inferior al mínimo, destinadas a rubros no admitidos o formuladas por oferentes comprendidos en prohibiciones legales. Toda exclusión deberá ser motivada. Los errores formales subsanables se tramitarán conforme al artículo anterior.

ARTÍCULO 28.º. — Evaluación y puntajes. La Comisión evaluará únicamente las propuestas admisibles sobre CIEN (100) puntos, conforme a los siete criterios y topes del artículo 8.º de la Ordenanza N.º 1623/2026. Se utilizará la Matriz de Evaluación (Cuadro B), con criterios de asignación uniformes, acta motivada para cada calificación y análisis de conveniencia al interés público; el canon tiene un máximo de CINCO (5) puntos y no prevalece por sí solo sobre la calidad del proyecto.

ARTÍCULO 29.º. — Igualdad de puntajes. Cuando dos o más propuestas correspondientes a un mismo local, espacio comercial o agrupamiento autorizado obtuvieren igual puntuación total, y no existiere una disposición específica de aplicación obligatoria que establezca otro mecanismo de desempate, se observará el siguiente orden de prioridad:

a) Mayor puntaje obtenido en el criterio de radicación comercial en Monte Cristo y habilitación vigente.

b) Mayor puntaje obtenido en el criterio de calidad y viabilidad del proyecto comercial.

c) Mayor puntaje obtenido en el criterio de inversiones y equipamiento.

d) Mayor puntaje obtenido en el criterio de generación de empleo.

e) Mayor canon mensual ofrecido.

En caso de subsistir la igualdad, se procederá a realizar un sorteo público, previa notificación a los oferentes involucrados, dejándose constancia mediante la correspondiente acta.

ARTÍCULO 30.º. — Informe de Comisión y decisión. Concluida la evaluación, la Comisión elevará al Departamento Ejecutivo Municipal el acta de apertura, el informe de admisibilidad, la matriz de evaluación, el informe fundado con el orden de mérito y la correspondiente recomendación de adjudicación.

La adjudicación será dispuesta mediante decreto del Departamento Ejecutivo Municipal, debidamente fundado, que contemple el informe de la Comisión y los criterios de evaluación establecidos en el artículo 8.º de la Ordenanza N.º 1623/2026.

La Municipalidad podrá rechazar todas las propuestas o declarar desierto el concurso, total o parcialmente, cuando ninguna de las propuestas correspondientes resulte admisible o conveniente para el interés público, sin que ello genere derecho a indemnización a favor de los oferentes.

ARTÍCULO 31.º. — Notificación y firma del contrato. La adjudicación será notificada fehacientemente. El adjudicatario dispondrá de DIEZ (10) días desde la notificación para concurrir a suscribir el contrato, pudiendo solicitar antes del vencimiento una ampliación fundada, conforme al artículo 18 de la Ordenanza N.º 1311. La incomparecencia podrá dar lugar a dejar sin efecto la adjudicación y a las consecuencias procedentes respecto de la garantía, con posibilidad de considerar la propuesta siguiente conforme al orden de mérito.

ARTÍCULO 32.º. — Entrega y comienzo de plazo. La entrega efectiva del local o espacio comercial quedará documentada mediante acta suscripta por las partes, en la que se dejará constancia de las condiciones edilicias, inventario, lectura de medidores, documentación relativa a los seguros exigidos y demás requisitos correspondientes.

A partir de dicha entrega comenzará a computarse el plazo de concesión y la obligación de pago del canon mensual.

El concesionario deberá iniciar efectivamente la explotación comercial dentro del plazo máximo de SESENTA (60) días corridos contados desde la fecha de entrega del local o espacio comercial, previa obtención de la correspondiente habilitación municipal.

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá otorgar una ampliación excepcional de dicho plazo, mediante decisión debidamente fundada, cuando existan circunstancias que justifiquen la demora.

CAPÍTULO V. FISCALIZACIÓN, SANCIONES Y EXTINCIÓN

ARTÍCULO 33.º. — Fiscalización. El Departamento Ejecutivo podrá controlar, inspeccionar y fiscalizar el cumplimiento del contrato, requerir documentos, verificar instalaciones y ordenar correcciones, conforme al artículo 15 de la Ordenanza N.º 1623/2026. Se labrarán las actuaciones que correspondan y se respetará el derecho de defensa del concesionario.

ARTÍCULO 34.º. — Incumplimientos y sanciones. El incumplimiento de las obligaciones asumidas por el concesionario dará lugar, según la naturaleza, gravedad y reiteración de la infracción, a la aplicación de las siguientes medidas:

a) Apercibimiento.

b) Rescisión de la concesión, cuando se configure alguna de las causales previstas en el artículo 16 de la Ordenanza N.º 1623/2026.

Lo dispuesto precedentemente será sin perjuicio de las demás sanciones que correspondan conforme a la normativa municipal vigente.

Previo a la aplicación de las sanciones deberá efectuarse intimación fehaciente y otorgarse un plazo razonable para subsanar el incumplimiento, salvo que este, por su gravedad o naturaleza, no resulte susceptible de reparación.

La aplicación de sanciones deberá disponerse mediante acto administrativo debidamente fundado, garantizando el derecho de defensa del concesionario y el debido procedimiento administrativo.

ARTÍCULO 35.º. — Rescisión por culpa del concesionario. Constituyen causales de rescisión las previstas taxativamente en el artículo 16 de la Ordenanza N.º 1623/2026: a) falta de pago de TRES (3) cánones mensuales, consecutivos o alternados; b) modificación de rubro o actividades no autorizadas; c) cesión, transferencia o explotación por terceros sin autorización; d) abandono injustificado del local; e) pérdida de habilitación o incumplimiento de normas condicionantes; f) falta de contratación o

mantenimiento de seguros exigidos; g) obras o modificaciones no autorizadas; h) incumplimiento grave o reiterado de obligaciones asumidas.

ARTÍCULO 36.º. — Extinción y restitución. Extinguida la concesión por cualquier causa, el concesionario deberá restituir el inmueble libre de ocupantes y bienes particulares, en adecuado estado de conservación y sin derecho de retención por mejoras, inversiones o créditos invocados. Las mejoras permanentes autorizadas se regirán por el artículo 14 de la Ordenanza N.º 1623/2026.

ARTÍCULO 37.º. — Prevalencia normativa y aceptación. La presentación de la propuesta implica conocimiento y aceptación de la Ordenanza N.º 1623/2026, la Ordenanza N.º 1311 y el presente pliego. En caso de contradicción se observará la jerarquía normativa y la especialidad del régimen aprobado por la Ordenanza N.º 1623/2026.

MUNICIPALIDAD DE MONTE CRISTO · OFICIAL · C.P. 5125 · Dpto. Río Primero - Pcia. de Córdoba ·

ROCA BERTONE CRISTIAN M.
SECRETARIA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE MONTE CRISTO

DANIEL A. HANIEWICZ
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE MONTE CRISTO

CUADRO A. ESPACIOS, RUBROS Y CÁNONES

El siguiente cuadro reproduce la identificación y superficies del Anexo I de la Ordenanza N.º 1623/2026. Confirmar el carácter operativo y medidas finales en acta técnica.

N.º	Espacio	Superficie	Rubros admitidos	Canon mínimo mensual
1	Local comercial	23 m²	Comercial y/o gastronómico	$620.000
2	Local comercial	23 m²	Comercial y/o gastronómico	$620.000
3	Local comercial	25 m²	Comercial y/o gastronómico	$700.000
4	Local comercial	40 m²	Comercial y/o gastronómico	$850.000
5	Parrilla comedor	100 m² + 50 m² semicubiertos	Gastronómico	$1.700.000
6	Platea	21 m²	Comercial y/o gastronómico	$450.000
7	Platea	21 m²	Comercial y/o gastronómico	$450.000
8	Platea	21 m²	Comercial y/o gastronómico	$450.000
9	Platea	21 m²	Comercial y/o gastronómico	$450.000
10	Platea	21 m²	Comercial y/o gastronómico	$450.000
11	Platea	21 m²	Comercial y/o gastronómico	$450.000
	TOTAL	**387 m²**		**$7.190.000**

Los rubros y actividades consignados en el presente cuadro revisten carácter general, pudiendo los oferentes proponer distintas modalidades de explotación comercial dentro de los destinos admitidos, siempre que resulten compatibles con las características edilicias y funcionales de cada espacio y con la identidad arquitectónica, cultural, recreativa, comercial y gastronómica del Nuevo Paseo Cultural–Comercial Metropolitano.

La actividad específica a desarrollar deberá encontrarse expresamente detallada en la propuesta presentada y será objeto de evaluación por parte de la Comisión de Apertura y Evaluación de Propuestas.

CUADRO B. MATRIZ DE EVALUACIÓN DE PROPUESTAS

Los puntajes máximos son los establecidos por el artículo 8.º de la Ordenanza N.º 1623/2026.

Criterio de evaluación	Puntaje máximo	Pautas de evaluación
a) Comercio local habilitado	25	Acreditación de actividad comercial en Monte Cristo, con habilitación municipal vigente y antigüedad mínima de un año. Se otorgarán 25 puntos si acredita los requisitos y 0 puntos en caso contrario.
b) Calidad y viabilidad del proyecto	25	Consistencia, calidad, viabilidad económica y operativa de la propuesta y adecuación al espacio comercial pretendido.
c) Inversiones y equipamiento	15	Magnitud, calidad, pertinencia y viabilidad de las inversiones, mejoras y equipamiento comprometidos, en relación con el proyecto presentado.
d) Generación de empleo	10	Cantidad de puestos de trabajo proyectados y posibilidades de efectiva generación de empleo.
e) Antecedentes y experiencia	10	Trayectoria comercial, experiencia y capacidad del oferente para desarrollar la actividad propuesta.
f) Integración estética y funcional	10	Compatibilidad de la propuesta con la identidad arquitectónica, cultural y comercial del Paseo y su funcionamiento integral.
g) Canon mensual ofrecido	5	Mejora económica respecto del canon mínimo mensual establecido para el espacio o agrupamiento pretendido.
TOTAL	**100**	

Para la evaluación de los criterios establecidos en los incisos b), c), d), e) y f) del presente cuadro, la Comisión de Apertura y Evaluación de Propuestas aplicará la siguiente escala de valoración:

- No acredita o insuficiente: 0 % del puntaje máximo.
- Regular: 25 % del puntaje máximo.
- Bueno: 50 % del puntaje máximo.
- Muy bueno: 75 % del puntaje máximo.
- Excelente: 100 % del puntaje máximo.

Para el criterio establecido en el inciso g), se otorgará el puntaje máximo a la propuesta que presente la mayor mejora económica respecto del canon mínimo establecido para el mismo espacio o agrupamiento. Las restantes propuestas recibirán un puntaje proporcional a dicha mejora.

ESCALA DE EVALUACIÓN

Valoración	Máximo 25 pts.	Máximo 15 pts.	Máximo 10 pts.	Máximo 5 pts.
Insuficiente	0	0	0	0
Regular	6,25	3,75	2,50	1,25
Bueno	12,50	7,50	5,00	2,50
Muy bueno	18,75	11,25	7,50	3,75
Excelente	25,00	15,00	10,00	5,00

Permisos de uso temporario de espacios vacantes. En caso de que alguna de las plateas identificadas con los números 6 a 11 no resultare adjudicada, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá, previa habilitación normativa correspondiente, otorgar permisos de uso temporario y oneroso con motivo de eventos especiales, feriados, fines de semana y demás actividades desarrolladas en el Paseo, estableciéndose un canon diario inicial de PESOS SESENTA MIL ($60.000,00) por platea, sujeto a actualización trimestral conforme al artículo 8.º del presente Pliego. Dichos permisos tendrán carácter precario, personal, intransferible y revocable, sin generar derecho de permanencia ni preferencia en futuras adjudicaciones.

Municipalidad de Monte Cristo
Luis F. Tagle esq.Pizarro - CP: 5125
Dpto.Río Primero - Cba. - Te: 4917223/179
E-mail: municipalidad@montecristo.gov.ar

CIUDAD DE MONTE CRISTO

FORMULARIO N.º 1

IDENTIFICACIÓN DEL OFERENTE Y SOLICITUD DE PARTICIPACIÓN

Nuevo Paseo Cultural–Comercial Metropolitano
Ordenanza N.º 1623/2026 · Decreto N.º 125/2026

Completar un juego de formularios por cada propuesta presentada.

Tipo de oferente: ☐ Persona humana ☐ Persona jurídica

Nombre y apellido / razón social: _____

DNI (persona humana): _____

CUIT / CUIL: _____

Domicilio constituido: _____

Localidad y provincia: _____

Domicilio electrónico (correo): _____

Teléfono: _____

Representación (cuando corresponda)

Nombre y apellido del representante: _____

DNI: _____

Carácter e instrumento de representación: _____

Espacios pretendidos

Local/es o espacio/s N.º: _____

Modalidad: ☐ Individual ☐ Conjunta

Actividad comercial propuesta: _____

Preferencia comercial local (art. 8.º, inc. a, Ordenanza N.º 1623/2026)

¿Invoca la preferencia? ☐ Sí ☐ No

Domicilio del establecimiento habilitado: _____

N.º de habilitación municipal: _____

Municipalidad de Monte Cristo
Luis F. Tagle esq.Pizarro - CP: 5125
Dpto.Río Primero - Cba. - Te: 4917223/179
E-mail: municipalidad@montecristo.gov.ar

CIUDAD DE MONTE CRISTO
Nos Une

Fecha de inicio de actividad / antigüedad: _____

Adjuntar acreditación de actividad efectiva, habilitación vigente a nombre del mismo oferente y antigüedad mínima de un año a la fecha de apertura. La falta de acreditación no impide participar.

Lugar y fecha: _____ _____

Firma: _____ Aclaración: _____ _____

DNI: _____ Carácter: _____

MUNICIPALIDAD DE MONTE CRISTO
OFICIAL
C.P. 5125
Dpto. Río Primero - Pcia. de Córdoba

Municipalidad de Monte Cristo
Luis F. Tagle esq.Pizarro - CP: 5125
Dpto.Río Primero - Cba. - Te: 4917223/179
E-mail: municipalidad@montecristo.gov.ar

CIUDAD DE MONTE CRISTO
Nos Une

FORMULARIO N.º 2

DECLARACIÓN JURADA Y ACEPTACIÓN DE LAS BASES

Nuevo Paseo Cultural–Comercial Metropolitano
Ordenanza N.º 1623/2026 · Decreto N.º 125/2026

Oferente (nombre y apellido / razón social): _____

CUIT / CUIL: _____

Local/es o espacio/s N.º: _____

Representante (si corresponde): _____

DNI del firmante: _____

En mi carácter de oferente o representante debidamente facultado, DECLARO BAJO JURAMENTO que:

• No me encuentro, ni la persona jurídica que represento se encuentra, alcanzado/a por prohibiciones o incompatibilidades para contratar con la Municipalidad de Monte Cristo, conforme a la normativa aplicable.

• Los datos consignados y la documentación acompañada son veraces y corresponden a la propuesta presentada.

• Conozco y acepto las disposiciones de las Ordenanzas N.º 1623/2026 y N.º 1311, el Decreto N.º 125/2026 y el Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

• Constituyo los domicilios físico y electrónico informados en el Formulario N.º 1 a los efectos de las comunicaciones del procedimiento.

Documentación adjunta — control por el oferente

☐ Identidad, personería y representación, cuando corresponda.

☐ Constancia de inscripción tributaria.

☐ Constancia de cumplimiento de obligaciones municipales exigibles.

☐ Acreditación de preferencia comercial local, si se invoca.

☐ Constancia de adquisición del pliego.

Municipalidad de Monte Cristo
Luis F. Tagle esq.Pizarro - CP: 5125
Dpto.Río Primero - Cba. - Te: 4917223/179
E-mail: municipalidad@montecristo.gov.ar

CIUDAD DE MONTE CRISTO
Nos Une

☐ Garantías y demás documentación exigida, cuando corresponda.

☐ Formularios N.º 1 a 4 debidamente suscriptos y documentación respaldatoria del proyecto.

Lugar y fecha: _____

Firma: _____ Aclaración: _____

DNI: _____ Carácter: _____

MUNICIPALIDAD DE MONTE CRISTO
OFICIAL
C.P. 5125
Dpto. Río Primero - Pcia. de Córdoba

Municipalidad de Monte Cristo
Luis F. Tagle esq.Pizarro - CP: 5125
Dpto.Río Primero - Cba. - Te: 4917223/179
E-mail: municipalidad@montecristo.gov.ar

CIUDAD DE MONTE CRISTO
Nos Une

FORMULARIO N.º 3

PROYECTO DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL

Nuevo Paseo Cultural–Comercial Metropolitano
Ordenanza N.º 1623/2026 · Decreto N.º 125/2026

Describir la propuesta. Podrán adjuntarse hojas adicionales, planos, fotografías, presupuestos y otros antecedentes, identificados y suscriptos por el oferente.

Oferente (nombre y apellido / razón social): _____

CUIT / CUIL: _____

Local/es o espacio/s N.º: _____

Rubro y actividad específica: _____

1. Calidad y viabilidad del proyecto comercial (25 puntos)

Descripción de la actividad, productos o servicios, calidad, adecuación al espacio, modalidad de funcionamiento, horarios proyectados y viabilidad económica y operativa.

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

2. Inversiones y equipamiento (15 puntos)

Detallar inversiones, mejoras y equipamiento comprometidos, costos estimados y cronograma de ejecución.

Concepto / descripción	Monto estimado ($)	Plazo de ejecución

Inversión total estimada ($): _____

Las obras e instalaciones fijas requieren autorización municipal previa y escrita.

Municipalidad de Monte Cristo
Luis F. Tagle esq.Pizarro - CP: 5125
Dpto.Río Primero - Cba. - Te: 4917223/179
E-mail: municipalidad@montecristo.gov.ar

CIUDAD DE MONTE CRISTO

FORMULARIO N.º 3

PROYECTO DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL — CONTINUACIÓN

Nuevo Paseo Cultural–Comercial Metropolitano
Ordenanza N.º 1623/2026 · Decreto N.º 125/2026

Oferente (nombre y apellido / razón social): _____

CUIT / CUIL: _____

Local/es o espacio/s N.º: _____

3. Generación de empleo (10 puntos)

Cantidad estimada de puestos de trabajo a generar: _____

Funciones, modalidad de contratación, plazos y condiciones de efectiva generación:

_____

_____

_____

_____

4. Antecedentes y experiencia (10 puntos)

Trayectoria comercial, experiencia y capacidad para desarrollar la actividad. Indicar documentación respaldatoria, si la hubiere.

_____

_____

_____

_____

5. Integración estética y funcional (10 puntos)

Diseño, cartelería, mobiliario, compatibilidad arquitectónica, cultural y comercial, limpieza y convivencia; modalidad de explotación conjunta, si corresponde.

_____

_____

_____

_____

Documentación complementaria adjunta (detalle / cantidad de hojas): _____

Municipalidad de Monte Cristo
Luis F. Tagle esq.Pizarro - CP: 5125
Dpto.Río Primero - Cba. - Te: 4917223/179
E-mail: municipalidad@montecristo.gov.ar

CIUDAD DE MONTE CRISTO
Nos Une

Declaro que las inversiones y compromisos descriptos integran la propuesta pre entada y deberán cumplirse en caso de resultar adjudicatario, conforme al pliego y al contrato.

Lugar y fecha: _____

Firma: _____ Aclaración: _____

DNI: _____ Carácter: _____

MUNICIPALIDAD DE MONTE CRISTO
OFICIAL
C.P. 5125
Dpto. Río Primero - Pcia. de Córdoba

Municipalidad de Monte Cristo
Luis F. Tagle esq.Pizarro - CP: 5125
Dpto.Río Primero - Cba. - Te: 4917223/179
E-mail: municipalidad@montecristo.gov.ar

CIUDAD DE MONTE CRISTO
Nos Une

FORMULARIO N.º 4

OFERTA ECONÓMICA

Nuevo Paseo Cultural–Comercial Metropolitano
Ordenanza N.º 1623/2026 · Decreto N.º 125/2026

Oferente (nombre y apellido / razón social): _____

CUIT / CUIL: _____

Local/es o espacio/s N.º: _____

Modalidad de explotación: ☐ Individual ☐ Conjunta

Actividad comercial propuesta: _____

Canon mensual inicial ofertado

Completar los espacios comprendidos en la propuesta. El canon mínimo del agrupamiento equivale a la suma de los cánones mínimos de sus integrantes, conforme al Cuadro A.

Espacio N.º	Canon mínimo mensual ($)

Si se requieren más filas, adjuntar hoja adicional suscripta.

Canon mínimo total aplicable ($): _____

Canon mensual ofrecido en números ($): _____

Canon mensual ofrecido en letras (pesos argentinos):

_____

_____

Municipalidad de Monte Cristo
Luis F. Tagle esq.Pizarro - CP: 5125
Dpto.Río Primero - Cba. - Te: 4917223/179
E-mail: municipalidad@montecristo.gov.ar

CIUDAD DE MONTE CRISTO

La oferta económica corresponde a la totalidad del espacio o agrupamiento identificado y no podrá ser inferior al canon mínimo aplicable.

Declaro que la oferta se formula en pesos argentinos y que acepto el régimen de actualización y pago del canon, así como el plazo de mantenimiento de oferta y las restantes condiciones establecidas en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

Lugar y fecha: _____

Firma: _____ Aclaración: _____ _____

DNI: _____ Carácter: _____

MUNICIPALIDAD DE MONTE CRISTO
OFICIAL
C.P. 5125
Dpto. Río Primero - Pcia. de Córdoba