



LICITACIÓN PÚBLICA N° 10/2025
CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE UN COMPLEJO DEPORTIVO DE TENIS Y
PADEL EN EL OVALO DEL HIPODROMO INDEPENDENCIA

consejo profesional correspondiente.

El oferente deberá detallar expresamente las fuentes de financiamiento de las inversiones a realizar, acompañando la siguiente documentación respaldatoria, según sea el caso:

1. Carta compromiso de financiación debidamente firmada otorgada por entidades bancarias y/o financieras de la República Argentina.
2. Carta compromiso por parte de la empresa constructora debidamente firmada.
3. Contratos de préstamos debidamente firmados.
4. Indicación del o los rubros y montos del Activo Corriente que, según último balance serán destinados a la financiación de la obra.

Capacidad Técnica para ejecutar las obras

3.1 Profesionales intervinientes en el anteproyecto técnico y proyecto ejecutivo

Todos los oferentes deberán acreditar fehacientemente la participación en el Anteproyecto Técnico y Proyecto Ejecutivo de al menos un profesional matriculado con incumbencia para esta tarea, ya sea como integrante del oferente o contratado por el mismo, y habilitado por el Colegio respectivo. El o los profesionales actuantes deberán contar con antecedentes demostrables en obras de similares características.

El concesionario podrá cambiar de profesional matriculado durante el transcurso de la ejecución de obra, demostrando fidedignamente las causas que originan dicho cambio y justificando la imposibilidad de continuar con el profesional propuesto en la oferta, debiendo proponer un nuevo profesional con antecedentes y capacidad igual o mayor que el designado en primer lugar y que cumpla con los requisitos a satisfacción de la Secretaría de Planeamiento, quien efectuará la evaluación del mismo.

3.2 Empresa Constructora

En el Anteproyecto Técnico los oferentes deberán suministrar a la Sociedad del Estado Municipal Hipódromo Rosario la información de la Empresa Constructora (si ésta fuera una persona humana o jurídica distinta del oferente) que tomará a su cargo la ejecución de las obras, presentando para su aprobación los antecedentes de la misma, donde se deberá demostrar fehacientemente su experiencia y capacidad técnica en obras de características y envergadura similares. En todos los casos, la empresa constructora deberá designar un Representante Técnico, el cual asumirá la conducción técnica de los trabajos.

El concesionario podrá cambiar de Empresa Constructora durante el transcurso de la ejecución de obra, demostrando fidedignamente las causas que originan dicho cambio y justificando la imposibilidad de continuar con la Empresa propuesta en la oferta, debiendo proponer una nueva Empresa que cumpla con los requisitos a satisfacción de la Secretaría de Planeamiento, quien efectuará la evaluación de la misma.

La Sociedad del Estado Municipal Hipódromo Rosario tendrá amplias facultades para aceptar o no a la Empresa Constructora propuesta, pudiendo solicitarle al oferente que presente otra firma que cumpla los requisitos que la Sociedad del Estado disponga.

Experiencia

El oferente deberá acreditar antecedentes de participación activa en la explotación de emprendimiento/s deportivos y comerciales durante los últimos cinco (5) años. En el caso de personas jurídicas, unión transitoria, como mínimo uno de los integrantes deberá cumplir con el requisito exigido.



LICITACIÓN PÚBLICA N° 10/2025

CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE UN COMPLEJO DEPORTIVO DE TENIS Y PÁDEL EN EL OVALO DEL HIPODROMO INDEPENDENCIA

Aquellos que posean y otorguen licencia o titulaciones oficiales vinculadas directamente al tenis y pádel, de modo de ofrecer capacitación académica con potencial salida laboral, serán especialmente considerados

Asimismo, deberá presentar un staff de profesionales de dilatada y prestigiosa experiencia, que aseguren la calidad educativa. Se ponderará la experiencia profesional que estos posean a nivel nacional e internacional.

Estos podrán acreditarse mediante notas de proveedores, cartas de recomendación, nota de reconocimiento oficial de la Federación Santafesina de Tenis, de la Asociación Argentina de Tenis y Federaciones y/o Asociaciones de Pádel, registros fiscales, licencia y/o habilitaciones entre otros.

ARTÍCULO 15 - MANTENIMIENTO DE OFERTA

Los oferentes deberán mantener la oferta durante un plazo mínimo de 120 (ciento veinte) días corridos contados a partir de la apertura de la licitación, vencido el cual se considerará prorrogada automáticamente si no media comunicación por escrito y en forma fehaciente dirigida a la SEMHR, comunicando el retiro de la oferta

ARTICULO 16: MONTO Y FORMAS DE LA GARANTÍA DE OFERTA

Los oferentes deberán presentar una garantía de oferta a favor de la SEMHR equivalente al 1 % de la suma de los cánones comprometidos por el período de la concesión.

Dicha garantía se podrá constituir de la siguiente forma

Se podrá constituir en alguna de las siguientes formas:

- 1) Depósito en pesos que deberá efectuarse a la orden de la SEMHR o transferencia bancaria en la cuenta corriente bancaria N° 20-7671/7 CBU: 0650020701000000767175 del BANCO MUNICIPAL DE ROSARIO, se deberá adjuntar el comprobante de la misma.
- 2) Póliza de seguro de caución, emitida por una compañía reconocida por la Superintendencia de Seguros de la Nación a satisfacción de la SEMHR. La aseguradora deberá fijar domicilio legal en la ciudad de Rosario, constituirse en fiadora solidaria, lisa, llana y principal pagadora renunciando al beneficio de excusión y división y someterse a la justicia ordinaria de la ciudad de Rosario; con firma certificada por escribano público y/ u oficina de certificaciones dependiente del Poder Judicial. Podrá presentar Póliza de Caución con Código QR, o firma digital, en cuyo caso el Oferente deberá enviar archivo en formato PDF que le fuera remitido por su Aseguradora, a los fines que se verifique la autenticidad de la misma, o bien el mismo archivo en un soporte informático portátil como CD o pen drive.
- 3) Fianza otorgada por institución bancaria u otra entidad financiera sujeta al control del Banco Central de la República Argentina a satisfacción de la SEMHR. La institución o entidad se constituirá en fiador liso y llano pagador con renuncia al beneficio de división y excusión y en los términos del artículo 1591 del Código Civil y Comercial; deberá constituir domicilio en la ciudad de Rosario y someterse a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de Rosario



Hipódromo
INDEPENDENCIA

LICITACIÓN PÚBLICA N° 10/2025

CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE UN COMPLEJO DEPORTIVO DE TENIS Y
PADEL EN EL OVALO DEL HIPODROMO INDEPENDENCIA

ARTÍCULO 17- FORMA Y PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS.

La presentación de la propuesta se hará en SOBRE ÚNICO que deberá presentarse cerrado, sin ninguna inscripción que identifique al oferente, y llevará como única leyenda:

"LICITACIÓN PÚBLICA N° 10/2025 CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE UN COMPLEJO DEPORTIVO DE TENIS Y PADEL EN EL OVALO DEL HIPODROMO INDEPENDENCIA".

Expediente Nro.:20606/2025H

Fecha de apertura: 16/09/2025

Lugar, fecha y hora de recepción:

Dicho sobre contendrá la siguiente documentación, la cual se presentará en sobres individuales cerrados por cada uno de los siguientes ítems:

1. "Antecedentes y Documentación Legal" (artículo 18.1) ✓
2. "Propuesta deportiva" (artículo 18.2) ✓
3. "Propuesta económica" (artículo 18.3) ✓
4. "Anteproyecto Técnico" (artículo 18.4) ✓

La oferta deberá ser entregada en formato impreso, en original y copia firmada y aclarada, en todas sus hojas por quien tenga poder para representar a la proponente, foliada, y en caso de poseer enmiendas y/o raspaduras, las mismas deberán estar debidamente salvadas al pie de la hoja.

ARTÍCULO 18 - DOCUMENTACIÓN A CUMPLIMENTAR CON LAS OFERTAS

18.1: "Antecedentes y Documentación Legal"

18.1.1: Documentación general (personas humanas y jurídicas).

La propuesta deberá contener:

Documentación general

1. Nombre de la persona humana o jurídica
2. Teléfono de contacto: fijo y celular
3. E-mail
4. Domicilio real del oferente y domicilio legal en la ciudad de Rosario.
5. CUIT: constancia de inscripción ante la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA)
6. Firma y aclaración de firma de quién rubrica la propuesta, presentando poder legalizado o de representación de quien firma.
7. Declaración Jurada Anexo Nro. 1 Dto. Nro. 1431/2024
8. Declaración jurada de no encontrarse en ninguna de las causales previstas en el artículo 13.
9. Todas las comunicaciones del Comitente, que compone el presente Pliego. Todo deberá estar visado por el Oferente o su Representante Legal.
10. Garantía de oferta en alguna de las formas admitidas.
11. Informes bancarios.
12. Informes comerciales donde consten las líneas de créditos autorizadas y magnitud de operaciones realizadas, y concepto general del cliente.
13. Descripción detallada de la actividad/es principal/es y accesorias a que se dedica la empresa o persona humana, antigüedad de la misma y antecedentes de otras actividades desarrolladas en el pasado.



LICITACIÓN PÚBLICA Nº 10/2025
CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE UN COMPLEJO DEPORTIVO DE TENIS Y
PADEL EN EL OVALO DEL HIPODROMO INDEPENDENCIA

14. Manifestación en carácter de Declaración Jurada, del compromiso de aceptación de la Justicia Ordinaria de la ciudad de Rosario para todo litigio que suscite con motivo de la presente licitación y concesión
15. Constancia de inscripción o comprobante de inicio de trámite en el Padrón de Agentes de Cobro de la Municipalidad de Rosario, el cual deberá estar finalizado al momento de la adjudicación. Para incorporarse al Padrón de Agentes de Cobro se debe completar el formulario web ingresando a: www.rosario.gov.ar (tramites On-line) Inscripción al padrón de -Agentes de Cobro- (P.A.C.) y escaneando la documentación requerida. Sera obligación del proveedor mantener actualizada la información existente en el P.A.C. según Decreto 1259/24"
16. Formulario completo del Origen de los Fondos a invertir (se adjunta en Anexo)
- 17 Toda otra información dispuesta por la Ordenanza 10370/22 "Sistema de Control Económico Financiero para la prevención del lavado de activos de origen delictivo" en su artículo 3 y concordantes con tal normativa.

Personas jurídicas

Las sociedades deberán adjuntar la siguiente documentación:

1. Copia autenticada de Estatutos o Contrato Social, con sus correspondientes ampliaciones y modificaciones y/o constancias de inscripción en el registro correspondiente.
2. Acta de Directorio u otro similar de donde surja la decisión social de presentarse a la Licitación.
3. Constancia de Inscripción en el Registro Público de Comercio.
4. Estados contables (Memoria, situación patrimonial, cuadro de resultados, evolución del patrimonio neto, cuadros anexos y notas respectivas) de los últimos tres ejercicios anuales, certificados por Contador Público y legalizado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.
5. Estados contables (memoria, situación patrimonial, cuadro de resultados, evolución del patrimonio neto, cuadros anexos y notas respectivas) desde el cierre del último ejercicio y hasta treinta (30) días antes de la fecha de apertura de la licitación, si entre el cierre y esta fecha ha transcurrido un plazo superior a seis (6) meses, certificado por contador público y legalizado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.
6. Informe de sociedad y subsistencia emitido por el Registro Público de Comercio.
7. Constancia de no estar comprendido en procesos de quiebra o concurso, expedida por el Registro de Procesos Universales perteneciente al Poder Judicial con jurisdicción donde se encuentra fijado el domicilio legal del oferente.
8. Certificado de libre inhabilitación de la persona jurídica y de los socios; expedido por el Registro General. En caso de sociedades anónimas el certificado se exige para la persona jurídica y para los que tengan poder de representación.
9. Constancia de Registro de Deudores morosos por cuota alimentaria. Deberá ser cumplimentado por cada uno de los socios en casos de sociedad de responsabilidad limitada y de los que tengan poder de representación en caso de Sociedad Anónima.
10. Certificado de antecedentes prontuarios y de buena conducta de la Provincia de Santa fe de cada uno de los socios en los casos de sociedad de responsabilidad limitada y de los que tengan poder de representación en caso de sociedad anónima



LICITACIÓN PÚBLICA N° 10/2025

CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE UN COMPLEJO DEPORTIVO DE TENIS Y PADEL EN EL OVALO DEL HIPODROMO INDEPENDENCIA

Las propuestas deberán ser firmadas por un representante autorizado, indicando el cargo que ocupa en la sociedad, acompañando el poder que acredite la personería invocada y la facultad de presentar la propuesta.

Unión Transitoria

Si se comprometiera la conformación futura de una UT para operar la concesión, la propuesta deberá establecer los siguientes datos y requisitos:

1. Domicilio legal único.
2. Poder a favor del mandatario que los represente, con las facultades necesarias para actuar.
3. Declaración suscripta por los integrantes en la que asumen, en caso de resultar adjudicatario, el compromiso irrevocable de constituir la UT, en los plazos fijados en el pliego y la responsabilidad solidaria y mancomunada por todas las obligaciones emergentes del contrato en todos sus aspectos y con la cláusula expresa que la quiebra o falencia de uno de los integrantes no afectará el curso de la concesión, la que será continuada por el otro miembro. Las firmas deben ser certificadas por escribano público y/u oficina de certificaciones dependiente del Poder Judicial.
4. Documentación legal de cada uno de los integrantes
5. Porcentaje de participación previsto de cada uno de los integrantes de la UT.
6. Adjuntar el contrato constitutivo de la UT y en el caso de haber contraído el compromiso irrevocable de constituir las posteriormente deberán presentar los modelos respectivos. En caso de resultar adjudicatario la inscripción de los mismos deberá realizarse según lo establecido en el pliego.

Personas humanas

Deberán presentar la siguiente documentación:

1. Datos completos de identidad.
2. Constancia de no estar comprendido en procesos de quiebra o concurso, expedida por el Registro de Procesos Universales perteneciente al Poder Judicial con jurisdicción donde se encuentra fijado el domicilio legal del oferente.
3. Certificado de libre inhabilitación expedido por el Registro del domicilio de cada postulante.
4. Certificado de antecedentes prontuarios y certificado de buena conducta de la Provincia de Santa Fe.
5. Certificado de antecedentes penales expedido por el Registro Nacional de Reincidencias dependiente del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación.
6. Constancia del registro de Deudores Morosos por Cuota Alimentaria.
7. Cuadro de su situación patrimonial, económica y financiera, que muestre detalladamente la situación del activo y pasivo corriente y no corriente y patrimonio neto, debidamente firmado por Contador Público y certificado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas. Los estados de situación patrimonial, económica y financiera deberán referirse a una fecha no mayor de 60 días anteriores a la apertura de ofertas.
8. Manifestación de ingresos mensuales netos de los últimos doce (12) meses anteriores a la presentación, derivado de las actividades que desarrolla, certificada por Contador Público con firma homologada por el Consejo Profesional respectivo.



LICITACIÓN PÚBLICA N° 10/2025
CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE UN COMPLEJO DEPORTIVO DE TENIS Y
PADEL EN EL OVALO DEL HIPODROMO INDEPENDENCIA

y la manifestación de ingresos deberán referirse a una fecha no mayor de 60 días anteriores a la apertura de ofertas.

9. Declaración jurada a través de la cual asegura bajo juramento no encontrarse condenado ni poseer denuncia penal por cualquier delito perpetrado en contexto de violencia de género.

18.2 Propuesta Deportiva

El oferente deberá presentar su propuesta, deportiva debiendo manifestar claramente la modalidad de prestación del servicio que realizará en el espacio establecido en el presente pliego, detallando, entre otros, los siguientes ítems:

- Actividades, deportivas con el suficiente detalle para permitir su evaluación. Deberá considerar horas y prácticas para niños.
- Organización del servicio, horarios de funcionamiento, servicios adicionales, etc.
- Personal: Descripción de cantidad de puestos de trabajo a emplear, ropa de trabajo y capacitación de los empleados, organización del mismo, etc.
- Diseño de las instalaciones: tipo de equipamiento, características y distribución. En su caso deberá presentar un Layout de la distribución del espacio interior con una descripción de la ambientación y el mobiliario.
- Precios: Abonos tentativos con precios y promociones.
- Comunicación: publicidad, y promoción de ventas, herramientas digitales, entre otras.
- Rubros permitidos a anexar a la actividad deportiva que ofrezca explotar

18.3 Propuesta Económica

Se deberá manifestar en hojas separadas, en forma clara y detallada:

1. Nombre y apellido o razón social del oferente.
2. Canon: cantidad de unidades de medida ofrecidas.
3. Resultado expresado en pesos, de la fórmula establecida en el artículo 3, teniendo en cuenta para su determinación la cantidad de unidades de medida ofrecidas, establecida en el punto anterior.
4. Se deberá adjuntar un Estado de Resultados Proyectado y Flujo de Fondos proyectados, según Anexo II y Anexo III que reflejen en forma detallada, por rubros a lo largo de toda la concesión, la viabilidad económica-financiera de su propuesta, conforme a los siguientes criterios:
 - La apertura de la información solicitada deberá realizarse en forma mensual el primer año y en forma anual para los siguientes.
 - Ingresos: se detallarán los ingresos estimados, analizando su procedencia discriminados por rubros.
 - Egresos: se detallan los egresos estimados, analizando su procedencia y discriminados por rubros.

Se deberán calcular los siguientes indicadores: VAN (Valor Actual Neto), TIR (Tasa Interna de Retorno), PR (período de recupero).

Se deberá justificar por escrito los parámetros tenidos en cuenta para la elaboración del Estado de Resultados proyectado y Flujo de Fondos. Al respecto, los mismos deberán ser preparados y firmados por profesionales en Ciencias Económicas, quien



Hipódromo
INDEPENDENCIA

LICITACIÓN PÚBLICA N° 10/2025

CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE UN COMPLEJO DEPORTIVO DE TENIS Y
PADEL EN EL OVALO DEL HIPÓDROMO INDEPENDENCIA

deberá fundamentar el nivel de estudio alcanzado en la proyección.

18.4 Anteproyecto Técnico

Los oferentes deberán presentar un Anteproyecto Técnico inicial para ser evaluado y calificado por la Comisión Evaluadora.

Deberá incluir como mínimo lo siguiente:

- Planos de propuesta general: plantas, cortes, vistas, etc. (escala 1:1000/1:500/1:200/1:100). Los criterios generales en cuanto a diseño y materialización, deberán ajustarse a los lineamientos y planos de referencia suministrados por la Municipalidad como parte constitutiva del presente pliego. Deberán presentarse además paneles livianos de 1,00m por 0,70m posición horizontal, conteniendo geométrales e imágenes en tres dimensiones color. Una vez concluida la evaluación, los paneles serán devueltos al oferente.
- Maqueta del conjunto (escala conveniente) y/o imágenes en paneles de 1,00m por 0,70m, posición horizontal.
- Cómputo y presupuesto estimado de las inversiones a realizar por etapas. Calendario de inversiones.
- Plazo de obra y cronograma de tareas.
- Designación de los profesionales responsables del Proyecto Ejecutivo, quienes deberán tener título habilitante, estar inscriptos en el Colegio Profesional correspondiente y contar con antecedentes profesionales en obras similares, todo debidamente documentado y presentarse la expresa conformidad de los mismos.
- Antecedentes de la/s Empresas constructoras intervinientes (si fuera una persona jurídica distinta al Oferente), quien deberá demostrar fehacientemente su experiencia y capacidad técnica en obras de características y envergadura similares.
- Plan de Gestión Ambiental de obra según Artículo N°5 PAUTAS AMBIENTALES del Pliego de Especificaciones Técnicas.

Podrán incluirse y se considerarán positivamente en la calificación la siguiente información:

- Planilla de terminación de locales.
- Anteproyecto y criterios de instalaciones sanitarias, eléctricas, gas e incendio, climatización, audio, video, aislaciones acústicas y confort acústico según corresponda.
- Anteproyecto de drenajes.
- Anteproyecto de iluminación del sector cubierto y descubierto.
- Anteproyecto de señalización general.
- Plan de desarrollo y mejoras: Cada oferente detallará los objetivos de cada una de las obras propuestas y/o adquisiciones de equipamiento que prevé realizar a lo largo del período de concesión. A fin de su interpretación, presentará una memoria descriptiva, planos esquemáticos y/o especificaciones adicionales.

ARTÍCULO 19 - ACLARACIÓN DE OFERTAS.

A fin de facilitar la evaluación y comparación de las ofertas, la Comisión Evaluadora podrá, a su discreción, solicitar a los oferentes que aclaren su oferta. La solicitud de aclaración y la respuesta correspondiente se harán por escrito y no se pedirá, ofrecerá ni permitirá cambios en los aspectos sustanciales de la oferta.



LICITACIÓN PÚBLICA N° 10/2025

CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE UN COMPLEJO DEPORTIVO DE TENIS Y PADEL EN EL OVALO DEL HIPODROMO INDEPENDENCIA

ARTÍCULO 20 - FALSEAMIENTO DE DATOS

El oferente responde por la seriedad de la propuesta, la fidelidad de los datos y referencias consignadas en la misma y en la autenticidad de la documentación acompañada. El falseamiento de datos determinará la inmediata exclusión del oferente, con pérdidas de las garantías constituidas. Si la falsedad fuere advertida con posterioridad a la adjudicación o contratación, será causal para dejar sin efecto la misma o rescindir el contrato por causa imputable al Concesionario, según corresponda, con pérdida de la garantía constituida y sin perjuicio de las demás responsabilidades civiles y penales que derivarán del hecho.

CAPÍTULO 3

DEL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN, ADJUDICACIÓN Y CONTRATACIÓN

ARTÍCULO 21 - RECEPCIÓN DE OFERTAS

Las propuestas se recibirán en la Administración de la SEMHR sita en Av. Dante Alighieri S/N, Rosario hasta las 10 hs del día fijado para la apertura de la licitación, donde se otorgará constancia de su recepción. Las propuestas recibidas se enumerarán correlativamente en su recepción. No se tomarán en cuenta las propuestas recibidas con posterioridad al día y hora fijados en el presente pliego para la apertura de la licitación.

ARTÍCULO 22 - MANTENIMIENTO DE LAS OFERTAS

Los oferentes estarán obligados a mantener las ofertas durante el lapso mínimo de 120 (ciento veinte) días corridos que comenzarán a contar desde la fecha de apertura del Sobre Único. Si algún oferente retirase su oferta antes del vencimiento de ese plazo, perderá la garantía a que se refiere el artículo 15; transcurridos los mismos, de no existir manifestación fehaciente por parte del oferente de su deseo de desistir de la licitación, el plazo de mantenimiento de la oferta se prorrogará automáticamente hasta la adjudicación.

El adjudicatario deberá mantener su oferta hasta la fecha de firma del contrato de concesión.

ARTÍCULO 23 - ACTO DE APERTURA DE LAS OFERTAS

Las propuestas serán abiertas en acto público en la Administración de la Sociedad del Estado Municipal Hipódromo Rosario el día 16 de septiembre de 2025 a las 12 hs., con intervención de los funcionarios responsables y en presencia de los interesados que concurran. Si el día señalado para la apertura fuera inhábil para la administración municipal, el acto se cumplirá el primer día hábil siguiente en el mismo lugar y hora previstos. Se anunciará la cantidad de propuestas recibidas y se procederá a la apertura de los Sobres en el orden de su recepción.

ARTÍCULO 24 – ACTA DE LICITACIÓN

De todo lo ocurrido en el acto de apertura, se labrará un Acta que será suscrita por los funcionarios autorizados y por los que quisieran hacerlo. La misma contendrá lo siguiente:

1. Identificación del trámite licitatorio (denominación y número de la Licitación Pública).
2. Día y hora de comienzo del acto.
3. Cantidad de ofertas recibidas.
4. Identificación de los oferentes.



LICITACIÓN PÚBLICA N° 10/2025

CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE UN COMPLEJO DEPORTIVO DE TENIS Y PADEL EN EL OVALO DEL HIPODROMO INDEPENDENCIA

5. Cantidad de folios que componen cada presentación.
6. Cumplimiento con la Garantía de oferta.
7. Presentación de la propuesta deportiva y económica.
8. Presentación del anteproyecto técnico
9. Presentación de la propuesta económica (canon ofrecido).

ARTÍCULO 25 - OMISIÓN DE LOS RECAUDOS EN LA PRESENTACIÓN

Será causal de rechazo de la propuesta la falta de constitución de la garantía de oferta, así como la no presentación del proyecto técnico o la oferta económica.

En el caso que faltare algún comprobante o certificado de la documentación exigida y/o recaudo que no modifique la oferta, la Comisión Evaluadora, a su exclusivo criterio, podrá establecer un plazo, a contar desde el momento de recibir la notificación respectiva, para que el oferente complete dicha documentación.

Las propuestas rechazadas serán archivadas por la SEMHR reintegrándose al oferente el instrumento de constitución de garantía

ARTICULO 26 – IMPUGNACIONES Y SELLADOS

La formulación de impugnaciones está reglamentada por la Ordenanza N° 2650/80, de la cual se transcriben los artículos 1°, 2° y 3°:

Artículo 1°: "Los oferentes tendrán derecho a tomar vistas de lo actuado en los actos licitatorios que hubieran formulado propuestas, durante el día siguiente hábil al de la apertura de la licitación, concurriendo para tal fin a la dependencia municipal de origen donde se hubiere realizado el acto, pudiendo dentro de los dos (2) días hábiles siguientes al vencimiento del término anterior, presentar las impugnaciones que estimaran procedentes."

Artículo 2°: "Las impugnaciones deberán ser presentadas separadamente, cada una sellada por escrito en papel sellado, exponiendo las razones de hecho y derecho en que se fundan. El Departamento Ejecutivo, en cada Pliego de licitación, fijará el importe de papel sellado que deberá abonarse por cada impugnación."

Artículo 3°: "Las impugnaciones a las propuestas de terceros o a los actos licitatorios no fundadas o aquellas insignificantes o carentes de importancia que a juicio del Departamento Ejecutivo hayan tenido el propósito de entorpecer el trámite de adjudicación, harán pasible a quien las haya formulado de la pérdida de su garantía de oferta, sin perjuicio de disponer su suspensión hasta doce (12) meses en los registros de Proveedores de la Municipalidad."

El sellado para poder realizar impugnaciones asciende a la suma de \$ 3.000.000 (pesos tres millones), y deberá ser abonado por cada una de las propuestas que se impugne mediante depósito o transferencia bancaria en la cuenta corriente bancaria N° 20-7671/7 del BANCO MUNICIPAL DE ROSARIO, CBU N° 0650020701000000767175

ARTICULO 27 – DE LA COMISIÓN EVALUADORA

El Directorio de la SEMHR designará la Comisión Evaluadora de las ofertas, cuyas funciones serán:

- Evaluar y calificar las ofertas presentadas.
- Solicitar aclaraciones, documentación o informes a los oferentes sobre aspectos dudosos respecto a los datos presentados.
- Recabar informes a organismos, instituciones, o cualquier otro tipo de entidad

respecto a la actuación, actividades, y cualquier otra información de los oferentes.

- Analizar las impugnaciones.
- Elaborar el orden de mérito resultante.
- Proponer la oferta más conveniente.
- Emitir el Informe fundado aconsejando al Directorio de la SEMHR la adjudicación.

ARTÍCULO 28- CALIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

En la evaluación de la documentación legal y antecedentes, la Comisión Evaluadora examinará la documentación presentada por los oferentes para comprobar si están completas, si se han suministrado las garantías requeridas, si los documentos han sido debidamente firmados y si el oferente está calificado para cumplir el contrato en forma satisfactoria. Para esta determinación, se evaluarán los antecedentes legales, comerciales e institucionales, la propuesta económica del oferente sobre la base de los documentos que constituyen su presentación, e información adicional que releve la Comisión.

ARTÍCULO 29 - ANÁLISIS DE EXPERIENCIA

Se evaluarán los antecedentes de participación activa en complejos deportivos y entrenamiento de tenis y pádel. Al respecto se analizará la relación con el objeto enunciado en el artículo 1, los años de experiencia en el rubro solicitado y referencias comerciales presentadas. La Comisión Evaluadora a su exclusivo juicio y criterio, establecerá una calificación por este concepto, fijándose un puntaje que tendrá una asignación máxima de 100 puntos. Se considerará aprobada cuando supere un puntaje mínimo de **70** (setenta) puntos

ARTÍCULO 30 - ANÁLISIS DE "LA PROPUESTA DEPORTIVA", LA PROPUESTA ECONÓMICA" y "EL ANTEPROYECTO TECNICO"

Cuando del análisis de los "Antecedentes y documentación Legal" surja que el oferente se encuentra en condiciones de haber calificado, se procederá a examinar su "Propuesta Deportiva", "Propuesta Económica" y "Anteproyecto Técnico".

30.1 ANÁLISIS DE LA "PROPUESTA DEPORTIVA"

Se evaluarán las variables propuestas en el punto 18.2 en función de la coherencia y consistencia de las mismas.

Serán valorados positivamente aquellos oferentes que demuestren poseer reconocimientos o licencias otorgadas por la Asociación Argentina de Tenis, por la Federación Santafesina de Tenis y por Federaciones de Pádel provincial y/o nacional y también aquellos que propongan un modelo conjunto con el CReAR que permita el acceso gratuito a este proyecto y a sus profesionales, de los sectores infante/juveniles más desprotegidos de la ciudad, para consolidar un programa de impacto directo en la salud y la educación.

La Comisión Evaluadora a su exclusivo juicio y criterio, establecerá una calificación por este concepto, con una asignación máxima de 100 (cien) puntos y se considerará aprobada cuando supere un puntaje mínimo de **70** (setenta) puntos.



SEMHR
Hipódromo
INDEPENDENCIA

LICITACIÓN PÚBLICA N° 10/2025

CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE UN COMPLEJO DEPORTIVO DE TENIS Y
PADEL EN EL OVALO DEL HIPÓDROMO INDEPENDENCIA

30.2 ANÁLISIS DE LA "PROPUESTA ECONÓMICA".

En esta etapa la Comisión evaluará las ofertas económicas analizando los siguientes aspectos:

1. Que el canon ofrecido sea igual o superior al canon mínimo mensual requerido por este pliego.
2. La consistencia y coherencia entre la inversión a realizar y la correspondiente oferta económica y comercial
3. La viabilidad financiera de la propuesta y la capacidad del futuro concesionario para afrontar el pago del canon a la SEMHR.

La SEMHR, a su exclusivo juicio, podrá rechazar aquellas propuestas en las que considere que no superan los Análisis de consistencias fijados en el primer párrafo del presente artículo, especialmente aquellas que sobrevalorando los Ingresos o subvaluando los Egresos e Inversiones del proyecto genere un alto canon que, a juicio de la SEMHR, no pueda ser cumplimentado en el futuro, o exista una fuerte presunción de que ello ocurra.

30.3 ANALISIS DEL ANTEPROYECTO TECNICO

En esta etapa se realizará la valoración de los siguientes aspectos, estableciendo puntajes con un máximo de **100** puntos:

A) Calidad del diseño arquitectónico de la obra (Puntaje máximo a asignar: **80 puntos**)
Los Anteproyectos Técnicos que acompañen cada una de las ofertas serán valorados a exclusivo juicio y criterio de la Comisión Evaluadora en función de los siguientes factores:

- Integración urbanística de la propuesta de conjunto con el parque.
- Propuesta del área deportiva.
- Distribución funcional y capacidad operativa.
- Expresión formal y materialización.
- Rigurosidad técnico-constructiva.
- Resolución de las cubiertas y su imagen en caso de construcciones.

Se evaluarán las soluciones técnicas propuestas teniendo en cuenta la forma en que se ajusten a todos los requisitos establecidos en el Pliego de Bases y Condiciones Generales, de Especificaciones Técnicas y en los planos que se adjuntan.

B) Antecedentes de los profesionales responsables del Anteproyecto Técnico y de la Empresa Constructora (Puntaje máximo a asignar: **20 puntos**)
Puntaje máximo a otorgar

Arquitecto proyectista	10 puntos
Empresas Constructoras intervinientes	10 puntos

La Comisión Evaluadora juzgará los antecedentes de los profesionales responsables del Anteproyecto Técnico y de las empresas constructoras propuestas.

Las Ofertas se considerarán calificadas en su Anteproyecto Técnico cuando superen un puntaje total mínimo de **70** (setenta) puntos, a juicio exclusivo de la Comisión Evaluadora.

ARTÍCULO 31 - CRITERIO DE ADJUDICACIÓN

A efectos de proceder a la adjudicación se respetará la metodología que se describe a continuación:

- 1) La siguiente Formula de Adjudicación (FA), se aplicará a todas las ofertas que hayan calificado según lo previsto en los artículos precedentes.
- 2) Se calculará la siguiente formula de adjudicación (FA):

$FA = [0.30 \times (\text{puntaje por experiencia según art. 28})] + [0.20 \times (\text{puntaje obtenido en propuesta deportiva según art. 29.1})] + [0.20 \times (\text{puntaje obtenido en el Anteproyecto técnico según art. 29.3})] + [0.30 \times (\text{canon ofrecido / mayor canon ofrecido}) \times 100]$

- 3) Todos los coeficientes componentes de la fórmula y el resultado de la misma, se calcularán con 2 (dos) cifras decimales.
- 4) Se establecerá en base al resultado de la fórmula de adjudicación (FA) un orden de prelación.
- 5) La adjudicación se realizará al oferente que obtenga el mayor valor de la fórmula de adjudicación.
- 6) La existencia de una única oferta no será impedimento para la adjudicación de la concesión.
- 7) La adjudicación se realizará a una persona humana, jurídica o UT.

ARTÍCULO 32 - IGUALDAD DE OFERTAS

Si entre las ofertas admisibles se verificara, igualdad de ofertas, se llamará exclusivamente a esos proponentes a mejorar su propuesta según los términos y procedimientos establecidos en el artículo 74° de la Ord. de Contabilidad, fijándose día y hora al efecto.

ARTÍCULO 33 - INFORME FINAL DE LA COMISIÓN EVALUADORA

Cumplidos los trámites administrativos que correspondan posteriores al acto de apertura de los sobres, la Comisión Evaluadora se expedirá sobre cuál es la oferta más conveniente para el interés público de la SEMHR.

Serán descalificados los oferentes que incurran en alguna de las causales que se detallan a continuación:

- a. Que el mismo oferente participe en dos propuestas distintas.
- b. Que exista acuerdo tácito entre dos o más licitantes.

Los oferentes que resulten descalificados perderán el depósito de garantía y podrán ser suspendidos del Padrón de Agentes de Cobro de la Municipalidad de Rosario

ARTÍCULO 34- DE LA ADJUDICACIÓN.

El Directorio de la SEMHR, sobre la base del informe de la Comisión Evaluadora, dictará la Resolución pertinente adjudicando la licitación al oferente cuya oferta se considere la más conveniente a los intereses de la SEMHR. Asimismo, podrá, si lo estima conveniente, rechazar todas las propuestas, sin que esto genere derecho a reclamos de ninguna naturaleza a los interesados. La circunstancia de recibirse una sola propuesta no impide ni obliga a la adjudicación.



SEMHR
INDEPENDENCIA

LICITACIÓN PÚBLICA Nº 10/2025

CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE UN COMPLEJO DEPORTIVO DE TENIS Y PADEL EN EL OVALO DEL HIPODROMO INDEPENDENCIA

ARTÍCULO 35 – DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE OFERTA

Una vez resuelta la adjudicación o el rechazo de las propuestas, la SEMHR ordenará la devolución de las garantías a aquellos proponentes cuyas ofertas no hayan sido aceptadas, sin que tengan derecho a reclamar indemnización alguna por la no adjudicación. La garantía de la oferta adjudicataria no será devuelta hasta su reemplazo por la garantía de fiel cumplimiento de contrato.

ARTÍCULO 36- GARANTIA DE EJECUCIÓN DE OBRA

Una vez recibida la notificación de adjudicación, el adjudicatario constituirá a favor de la SEMHR, dentro de los cinco días hábiles y previo a la firma del contrato, **una garantía de ejecución de obra** equivalente al 5 % del presupuesto de las obras obligatorias elaborado por el adjudicatario, informado en el "Anteproyecto Técnico" (Cómputo y presupuesto de las inversiones a realizar estimadas). Podrá constituirse por alguna de las formas aceptadas para la garantía de mantenimiento de oferta, según artículo 16. Labrada el Acta de Recepción Definitiva, la SEMHR procederá a la devolución de la Garantía de Ejecución de Obra al concesionario.

ARTÍCULO 37- GARANTÍA DE EXPLOTACIÓN.

Una vez concluidas las obras obligatorias, y labrada el Acta de Recepción Provisoria, el concesionario deberá constituir **garantía de explotación** a favor de la SEMHR en un plazo máximo de cinco días corridos. Esta garantía consiste en el depósito del 5% (cinco por ciento) del monto adjudicado, a fin del resguardo del cumplimiento de las obligaciones emergentes del contrato (Artículo 77 de la Ordenanza de Contabilidad). Dicho monto resultará de sumar los cánones comprometidos por el período total de la concesión.

Cada seis meses la SEMHR podrá solicitar conforme a la dinámica y evolución del canon, la revisión del monto de la garantía. La misma podrá constituirse en alguna de las formas aceptadas para la garantía de oferta. La no presentación de ésta por el Concesionario, impedirá la habilitación del comercio por parte de la Municipalidad resultando, además, será causal de rescisión del contrato por culpa del adjudicatario.

ARTÍCULO 38 - FIRMA DEL CONTRATO Y SELLADO

El contrato de concesión se firmará, previa presentación por el adjudicatario de la Garantía de Ejecución de obra.

El adjudicatario deberá comparecer ante la Administración de la SEMHR dentro del término de 15 (quince) días hábiles desde la fecha de la notificación de la adjudicación, para formalizar el contrato. Si no lo hiciere, se declarará la caducidad de la adjudicación con la pérdida de la garantía de mantenimiento de oferta.

Una vez firmado el contrato, el adjudicatario procederá por su cuenta y cargo, a efectuar el sellado dispuesto en el Código Fiscal de la Provincia de Santa Fe. Será, además, a su cargo toda otra erogación que origine la firma del contrato.

Para el caso de que, por cualquier circunstancia, se resolviera la no continuidad de la SEMHR, según lo establecido por la Ordenanza 8092/2006 y sus modificatorias, la Municipalidad de Rosario, como única titular del dominio público del predio objeto de la concesión, asumirá de pleno derecho, todos los derechos y obligaciones emergentes del contrato.

ARTÍCULO 39 - ACTA DE TOMA DE POSESIÓN

Cumplimentada la firma y sellado del contrato, se labrará el Acta de Toma de Posesión, donde constará el estado de conservación del área adjudicada, y que el Concesionario se obliga a mantener hasta la finalización de la concesión. Junto con el Acta de Toma de Posesión, se redactará un inventario donde se detallará cada elemento y el estado del espacio concesionado.

CAPITULO 4 DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

ARTÍCULO 40 - DOCUMENTOS DEL CONTRATO

Constituirán instrumentos reguladores de la relación contractual y en el orden de prelación que sigue:

- a) El contrato.
- b) Las circulares aclaratorias con y/o sin consulta emitidas por la "SEMHR".
- c) Pliego de Especificaciones Técnicas.
- d) Pliego de Bases y Condiciones Generales.
- e) La propuesta adjudicada.
- f) Planos de obra.
- g) Anexos.

Los procedimientos, en cuanto no estuviere previsto en estos pliegos, se regirán por las disposiciones generales vigentes en la Municipalidad de Rosario.

ARTÍCULO 41- TRANSFERENCIA DE LA CONCESIÓN

El Concesionario podrá transferir la concesión con la autorización previa y expresa del Directorio de la SEMHR, que podrá acordarla cuando el Concesionario propuesto ofrezca iguales o mayores garantías y de conformidad con lo establecido por el Art. 106 inc. b) de la Ordenanza General Impositiva.

ARTÍCULO 42 - PROYECTO EJECUTIVO

Luego de la adjudicación y antes de comenzar las obras, el adjudicatario deberá presentar el Proyecto Ejecutivo Definitivo en la Secretaría de Planeamiento, previamente visado por los Colegios Profesionales de Rosario que correspondan, el que deberá incluir como mínimo la siguiente documentación:

- Planos generales de proyecto (escala 1:100/1:50).
- Plano específico con formato según Reglamento de Edificación para aportes profesionales y habilitaciones municipales.
- Estudio de suelos.
- Estructura resistente del edificio y obras de ingeniería, con memoria de cálculo.
- Planos de detalles y generales de estructura.
- Instalaciones sanitarias, eléctricas, telefonía, contra incendio, con memoria de cálculo.
- Certificado de factibilidad de todos los servicios (agua, cloaca, energía).
- Redes exteriores de infraestructura a incorporar.
- Detalles constructivos de cada uno de los elementos que componen el proyecto, áreas cubiertas y descubiertas.
- Pliego de Especificaciones Técnicas.
- Planilla de aberturas