**M U N I C I P A L I D A D  D E  E N C A R N A C I O N**

# PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES

# CONCURSO DE PROYECTO DE EMPRENDIMIENTO PARA ARRENDAMIENTO Y EXPLOTACIÓN DE ESPACIOS INMUEBLES EN LA PLAYA SAN JOSÉ Y MBOI KA'É A DENOMINARSE "PARADORES"

**Encarnación, 10 marzo del 2020.-**

**EMPRESAS**

**Encarnación**

Tenemos el agrado de dirigirnos a Uds. con el objeto de INVITARLES A PRESENTAR SU OFERTA en el **CONCURSO DE PROYECTO DE EMPRENDIMIENTO PARA ARRENDAMIENTO Y EXPLOTACION DE ESPACIOS DE INMUEBLES EN LA PLAYA SAN JOSÉ y MBOI KAE A DENOMINARSE "PARADORES"**, que la Municipalidad de Encarnación está llevando a cabo dentro del marco resuelto por el Ejecutivo Municipal según **Resolución N° 4.859.**

El Pliego de Bases y Condiciones con sus anexos y documentaciones podrán ser retirados de la **UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES**, de lunes a viernes de 07:00 a 13:00 horas, desde el día 10 de marzo de 2020 hasta la el periodo de finalización de consultas 23/03/2020, se deberá acompañar una nota dirigida al Director de la U.O.C. en la cual manifieste estar interesado en participar de la presente licitación.

El proyecto deberá ser presentado **en dos (2) ejemplares en formato impreso y uno (1) en soporte digital**, ambos sobres con documentaciones debidamente foliadas y rubricadas.

La oferta deberá ser entregada en un único sobre cerrado en la oficina de la **UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES** de la Municipalidad de Encarnación, hasta el día 31 de marzo del 2.020 hasta las 10:00 horas y serán abiertos los sobres a las 10:30 horas del mismo día.

**UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES**

**LA MUNICIPALIDAD DE ENCARNACION LLAMA A CONCURSO DE PROYECTO DE EMPRENDIMIENTO PARA ARRENDAMIENTO Y EXPLOTACION DE ESPACIOS DE INMUEBLES EN LA PLAYA SAN JOSÉ y MBOI KAE A DENOMINARSE "*PARADORES*".-**

## EL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES

### I. DESCRIPCION DEL LUGAR:

El presente proceso tiene por objeto otorgar en arrendamiento excepcional espacios de inmuebles pertenecientes al dominio municipal en la Playa San José, ubicada sobre la Avenida Costanera República del Paraguay y de la Playa Mboi Kae, para la instalación temporal de Unidades Gastronómicas, "*Paradores*".----------

Forma parte de este proceso, la Ordenanza Municipal N° 196/2019 POR EL CUAL SE AMPLIA LA ORDENANZA N° 21/2017 "QUE ESTABLECE EL COBRO DE CANON EN CONCEPTO DE ARREDAMIENTO EXCEPCIONAL TEMPORAL DE INMUEBLES PERTENECIENTES AL DOMINIO PUBLICO MUNICIPAL SITUADOS SOBRE LAS PLAYAS SAN JOSE, MBOI KAE Y PACU CUA…" y el plano de ubicación de las fracciones de inmuebles de la Playa San José y de la Playa Mboi Kae aprobado y elaborado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Sostenible de la Municipalidad de Encarnación.----------

### II. CONDICIONES BASICAS:

**1.-** El régimen de adjudicación será arrendamiento y comprende el espacio de inmueble cedido. El contrato tendrá una vigencia de cinco (5) años contados a partir de la fecha de suscripción del mismo, renovable, previa acuerdo con la Municipalidad.----------

**2.-** El canon mensual base por la explotación será de GUARANIES DOCE MIL POR METROS CUADRADOS (Gs. 12.000 x m ²) para la Playa San José y la suma de GUARANIES SEIS MIL POR METROS CUADRADOS (G. 6000 x m ²) para la Playa Mboi Kaé, de conformidad al art. 1 inciso a.1 y a.2 respectivamente de la Ordenanza N° 196/2019. El oferente podrá realizar una propuesta de monto mayor. En efecto, el oferente deberá expresar en su presentación, su propuesta de canon de manera expresa, clara y concreta.----------

**3.-** El proyecto deberá consistir en una actividad comercial lícita de carácter únicamente gastronómico, debiendo estar abierto al público tanto en temporada baja y alta.----------

**4.-** El adjudicatario en ningún caso podrá modificar la superficie concedida o darle un uso distinto como tampoco **SUB-ARRENDAR A NADIE *(a ningún otro emprendimiento gastronómico)***, salvo expresa autorización de la Municipalidad. Asimismo, deberá prever en el proyecto de construcción sanitarios de acceso al público, para hombres y mujeres, dotados, cada uno, de las piezas sanitarias que indica la tabla, asimismo, para personas con discapacidad.--------

**5.-** El proyecto deberá prever la observancia de normativas vigentes en cuanto a salubridad, higiene, ruidos molestos, convivencia moral y buenas costumbres. Asimismo, deberá prever en colocar un cartel, donde mencione sus servicios gastronómicos y horarios, más el número de contacto de Defensa del Consumidor de la Municipalidad de Encarnación ----------

**6.-** Dentro del espacio cedido deberá contemplar un espacio para el almacenamiento temporal de mercaderías o productos necesarios para la elaboración del producto final. No se aceptara construcciones adicionales a los metros cuadrados para la utilización de depósitos u para otro fin.

**7.-** El oferente adjudicado deberá gestionar ***por su cuenta*** un medidor de energía eléctrica ante la Administración Nacional de Electricidad (ANDE), un medidor de agua potable ante la Empresa de Servicios Sanitarios del Paraguay S.A. (ESSAP), ***siendo responsable del pago de dichos servicios de consumo***. Asimismo, está obligado al pago de los tributos municipales y nacionales vinculados a la explotación de un local comercial.----------

**8.-** El oferente adjudicado deberá abonar regularmente todos los servicios públicos, el canon de arrendamiento, tributos municipales y nacionales vinculados a la explotación de un local comercial, su falta de pago regular se declara como una causal especial de rescisión del contrato de arrendamiento. La Municipalidad se reserva el derecho de requerir cuando lo estime necesario la constancia de pago de dichas obligaciones.----------

**9.-** La Municipalidad realizara las constataciones que estime necesarias referente a la explotación del lugar por el oferente adjudicado. En tal sentido, podrá controlar la calidad, presentación y estado de los elementos, productos y servicios prestados u ofrecidos por el emprendimiento. Podrá además verificar la higiene y limpieza del establecimiento, atención al público, vestimenta del personal y todo aquello que contribuya a la mejor prestación del servicio.----------

**10.-** El oferente adjudicado deberá presentar una póliza de garantía de fiel cumplimiento de contrato a favor de la Municipalidad cada año en el mes de enero durante la vigencia del contrato, por un total que respalde el arrendamiento por el periodo de un (1) año, calculado sobre el monto total de la inversión.----------

**11.-** El oferente adjudicado deberá contratar una póliza de seguro con amplias coberturas de amparo asegurativo en caso de daños a terceros. ----------

**12.-** La publicidad a ser instalada deberá ajustarse a la Ordenanza Municipal que regula la materia y estar en proporción con el tamaño de la infraestructura y guardar relación con el servicio prestado en el lugar, previa autorización municipal. No obstante, el arrendatario adjudicado deberá respetar aquellos documentos suscriptos entre la Municipalidad y otras empresas privadas, cuyas estipulaciones le son obligatorias, en lo referente a los derechos de publicidad imagen y venta exclusiva de productos.- ----------

**13.-** El incumplimiento de las condiciones reseñadas en los puntos precedentes, son causales de rescisión del contrato de arrendamiento a ser suscripto con el oferente adjudicado, sin perjuicio del resarcimiento por los daños y perjuicios que el incumplimiento irrogue. También son causas de rescisión el mal uso de las instalaciones, su destino para actividades ilícitas o contrarias a las buenas costumbres, la falta de higiene, la inadecuada prestación de los servicios y la falta de pago de sus obligaciones. El oferente adjudicado podrá tomar la decisión de rescindir el contrato, con la sola condición de comunicar a la Municipalidad de Encarnación de manera fehaciente, con diez (10) días de anticipación. Para hacer uso de este derecho deberá encontrarse al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones y presentar libre de deuda de los servicios públicos que generen el uso del establecimiento hasta el momento de la rescisión.----------

**13.-** El oferente deberá incluir en su proyecto una descripción preliminar de la infraestructura a ser construida, incluyendo gráficos y diseños. Es obligación del oferente adjudicado cumplir con el proyecto propuesto una vez adjudicado, el cual será estrictamente fiscalizado por la Municipalidad. ----------

**14.-** Tendrán derecho de preferencia, quienes fueron arrendatarios del Municipio y hayan cumplido fehacientemente las condiciones establecidas en sus respectivos contratos; el cual será evaluado en una escala de puntuación que le podrá adjudicar a según entre el 0 al 5% de puntos de ventaja, ante sus ocasionales competidores.----------

**15.-** La construido y las mejoras realizadas durante la vigencia del contrato, previa autorización de la Municipalidad en el espacio cedido en arrendamiento quedara a favor de la Municipalidad al vencimiento del contrato.----------

## III. DOCUMENTACIONES REQUERIDAS:

**1.-** Presentación del proyecto en dos (2) ejemplares en formato impreso (debidamente firmado) y uno en soporte digital.-

**2.-** En caso de tratarse de persona física, el oferente debe ser mayor de edad, adjuntar copia autenticada de su cedula de identidad;

**3.-** En caso de ser persona jurídica, copia autenticada de la escritura, acta o contrato de constitución, estatuto social y sus modificaciones, con la constancia de su inscripción registral, copia de la última asamblea con la designación de las autoridades y distribución de cargos; y en caso que la firma designe a un representante a los fines de gestionar el pedido, el mismo deberá ser por medio de un poder especial otorgado ante un escribano, copia autenticada de la cedula de identidad del representante legal;

**4.-** Antecedente judicial de la persona física. En caso de persona jurídica, deberá presentarse el antecedente del representante legal;

**5.-** Certificado de cumplimiento tributario de la SET de la persona física o jurídica, en caso que tribute;

**6.-** Constancia de no adeudar impuestos municipales y nacionales.-

**7.-** Declaración Jurada de no hallarse comprendido en las inhabilidades del art. 278 de la Ley Orgánica Municipal. *"Los miembros de la Junta Municipal, el Intendente y los funcionarios municipales no podrán celebrar contrato con la Municipalidad donde prestan sus servicios so pena de nulidad del acto…"* en concordancia con el inciso j del art. 27 de la LOM. En caso de sociedades, la declaración jurada de los miembros del Directorio, el representante legal y los socios.----------

**8.-** Constancia de la Dirección General de Registros Públicos de no registrar convocatoria de Acreedores o Quiebra, ni hallarse en Interdicción Judicial, o constancia de estar en trámite;

**9.-** Presentación de Balance General y Cuadro de Resultados correspondientes a los últimos tres (3) ejercicios fiscales fenecidos a la fecha;

**10.-** Referencia de por lo menos un Banco de plaza o entidad financiera; Línea de Crédito mínimo de GUARANIES CINCUENTA MILLONES (G. 50.000.000) o manifestaciones de bienes por igual valor.-

## IV. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

**1.-** Se verificará primeramente la presentación de los documentos de carácter sustancial indicados en el punto III del presente pliego. En caso que el proyecto presentado apruebe satisfactoriamente los criterios de evaluación, pero que por motivos de fuerza mayor el oferente no pudo presentar los documentos requeridos; el adjudicado tendrá 24 horas posteriores a la apertura de los sobres, para agregar los documentos que no pudieron ser presentados.----------

**2.-** Posteriormente se comprobará que se haya proveído la documentación que avale el cumplimiento de los criterios técnicos, legales y financieros conforme a las exigencias establecidas.----------

**3.-** Se seleccionará el proyecto que resulte con mejor calificación final, conforme al cuadro de evaluaciones indicado en el presente pliego. En caso de igualdad de puntos, se tendrá como criterio prevalente la innovación y/o la mejor oferta del monto del canon propuesto. En caso de desistimiento de la oferta por parte del adjudicado hasta antes de la firma del contrato de arrendamiento, se adjudicara al proyecto que sigue en orden de puntuaciones, sin perjuicio de la responsabilidad de resarcir los perjuicios eventualmente ocasionados por el oferente remiso.-------

**4.-** La Municipalidad de Encarnación, a través de su Comité de Evaluación se reserva el derecho de solicitar los documentos formales que sean necesarios y de solicitar aclaraciones a los oferentes.----------

**5.-** A fin de verificar el cumplimiento se utilizará el siguiente cuadro para la evaluación.---------

## V. CUADRO DE CALIFICACIONES.

| N° | Ítems | Aspectos a considerar | Calificación | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| **1** | Presentación de documentos requeridos | La presentación de todos los documentos esenciales. | | | | | | | | | | |
| **2** | Presentación del proyecto | Formato de presentación del proyecto y su contenido explícito. | | | | | | | | | | |
| **3** | Innovación | El proyecto muestra prácticas creativas que generaran impacto positivo en la actividad turística local.<br>En el relato del proyecto se explican los factores que contribuirán en el impacto del turismo local. | | | | | | | | | | |
| **4** | Plazo de ejecución del proyecto | Considera el tiempo que llevara la realización del proyecto.- | | | | | | | | | | |
| **5** | Mejor oferta de canon | Mejora de la oferta presentada en relación al canon mensual base fijado en el pliego de bases y condiciones.- | | | | | | | | | | |
| **6** | Sustentabilidad | Hace una descripción de prácticas sustentables con el medio en el que se desenvuelve, relacionadas con lo económico, sociocultural y medioambiental. | | | | | | | | | | |
| **7** | Demostrar suficiente solvencia económica | Referencia de por lo menos un Banco de plaza o entidad financiera; Línea de Crédito mínimo de G. 50.000.000 o manifestaciones de bienes por igual valor; y al Balance General y Cuadro de Resultados correspondientes a los últimos tres (3) ejercicios fiscales fenecidos a la fecha; | | | | | | | | | | |
| **8** | Los arrendatarios de los Paradores, cuyos contratos de arrendamiento vencieron el 01 de octubre de 2019 | Si han cumplido cabalmente las clausulas contempladas en el contrato suscripto | | | | | | | | | | |

***Calificación final:***