

ANEXO III

CONTRATO DE CONCESIÓN PARA LA REFACCIÓN, REMODELACIÓN, RESTAURACIÓN, PARQUIZACIÓN Y POSTERIOR ADMINISTRACIÓN, EXPLOTACIÓN COMERCIAL Y FUNCIONAMIENTO DEL HOTEL AYUÍ, UBICADO EN LA CIUDAD DE CONCORDIA, PROVINCIA DE ENTRE RÍOS, REPÚBLICA ARGENTINA.

Este Contrato se celebra en la Ciudad de Buenos Aires a los [_____] días del mes de [_____] del año 2026.

1. PARTES

Son consideradas en calidad de “parte” las detalladas a continuación:

1.1 El Concedente.

La Delegación Argentina de la COMISIÓN TÉCNICO MIXTA DE SALTO GRANDE representada en este acto por [_____]

1.2 El Concesionario.

[_____] constituida por las siguientes empresas [_____] a los fines de llevar a cabo la Concesión, con sede social en la calle [_____] de la Ciudad de [_____] representada por [_____] en su carácter de [_____].

2. ANTECEDENTES

El presente Contrato se suscribe como resultado de la adjudicación recaída en el procedimiento de Licitación Pública Nacional n° [_____] convocada por la Delegación Argentina de la COMISIÓN TÉCNICO MIXTA DE SALTO GRANDE para otorgar en concesión, a un contratista calificado, la administración, explotación comercial y funcionamiento del Hotel Ayuí, ubicado en la Ciudad de Concordia, Provincia de Entre Ríos, República Argentina, en lo sucesivo denominado, indistintamente, “el Complejo” o “el Complejo Hotelero”.

3. DEFINICIONES

A todos los efectos de este Contrato, los términos que a continuación se detallan, sea que se empleen en singular y/o plural significan:

3.1. Concedente

Es la Delegación Argentina de la COMISIÓN TÉCNICO MIXTA DE SALTO GRANDE que actuará a través de su Presidente, o de la autoridad en quien éste delegue las atribuciones que le confiere el presente Contrato.

3.2. Concesión

Es el título de habilitación conferido por el Concedente al Concesionario para llevar a cabo el diseño, la construcción, el mantenimiento, la administración, incluyendo su gestión operativa, la explotación comercial y funcionamiento del Hotel Ayuí, ubicado en la Ciudad de Concordia, Provincia de Entre Ríos, República Argentina.

3.3. Concesionario

Es la Sociedad _____ (en formación) constituida por el Adjudicatario que ha suscripto el presente contrato bajo la forma de las Sociedades Anónimas y de acuerdo a las disposiciones de la Sección V de la Ley N° 19.550 y sus modificatorias. Hasta tanto el Concesionario no se encuentre debidamente inscripto en el Registro Público de Comercio, los Integrantes del Adjudicatario serán solidaria e ilimitadamente responsable ante el Concedente por todas las obligaciones asumidas mediante el presente Contrato.

3.4. Contrato

Es el presente Contrato de Concesión.

3.5. Entrada en Vigencia

Es la fecha de firma del presente instrumento oportunidad en la que se considera perfeccionado el Contrato de acuerdo a lo dispuesto en el Pliego.

3.6. Exclusividad

Implica que ni el Concedente ni ninguna otra autoridad, podrá conceder o llevar a conceder o prestar por sí mismo las actividades comprendidas en la Concesión durante el plazo de vigencia de la misma en las condiciones establecidas en el Pliego y en el presente instrumento a partir de la fecha de la Entrada en Vigencia.

3.7. Plazo de la Concesión

Es el tiempo de vigencia del Contrato, de acuerdo con lo establecido en el **Numeral 5** del presente Contrato y la Circular N° 5. El plazo de Concesión abarca

tanto los 30 (treinta) años contados desde la fecha de entrada en vigencia, que es su plazo original, o periodo inicial, como también su eventual prórroga en caso de que esta hubiera sido otorgada, por lo que la expresión “Plazo de la Concesión” debe ser entendida con dicha amplitud en toda oportunidad en que no se utilice la expresión plazo original o período inicial o se especifique su duración de otra manera.

3.8. Toma de Tenencia

Momento a partir del cual el Concesionario será el único responsable por la realización de las obras, instalaciones, mantenimiento y provisiones de equipamiento que sean necesarias de acuerdo al Plan de Inversión que incluyó en su Propuesta Adjudicada. El Concedente no será responsable bajo ninguna circunstancia, de la administración, explotación y funcionamiento del “Complejo Hotelero” como así tampoco del mantenimiento y eventual expansión que fuere necesaria.

3.9. Orden de Prelación de los Documentos Contractuales

Todos los documentos contractuales serán recíprocamente interpretados, no obstante en caso de discrepancias en cuanto a la interpretación de los documentos licitatorios y contractuales se aplicará el siguiente orden de prelación:

- (i) El Manual de Compras y Contrataciones vigente en la CTM aprobado mediante la Resolución CTM n° 037/2022 en lo que resulte pertinente.
- (ii) El Pliego de Bases y Condiciones y Circulares emitidas.
- (iii) Las Especificaciones Técnicas.
- (iv) La Adjudicación.
- (v) El Contrato.
- (vi) La Oferta.

3.10. Cómputo de Plazos

Salvo que en el presente Contrato se hubiere expresado otra cosa, cuando se alude a plazos computables en días, éstos se contarán como días corridos. En caso de que el vencimiento se produjera un día inhábil, se entenderá adecuadamente cumplido el acto si se realizara el primer día hábil del Organismo inmediato siguiente a la fecha de su vencimiento.

3.11. Subcontratistas

Son los sujetos terceros con quien el Concesionario haya celebrado contratos o compromisos para la ejecución de alguna parte del Proyecto adjudicado. El Concesionario para la celebración de subcontratos deberá contar con la previa conformidad del Concedente. Sin embargo, dicha conformidad se entenderá otorgada con la Adjudicación en el caso de que el Oferente hubiera identificado en su Oferta la nómina de los subcontratos o compromisos que se propone celebrar para la ejecución del Proyecto. Ningún Subcontrato autorizado por el Concedente eximirá al Concesionario del cumplimiento de las obligaciones asumidas por el Contrato y la responsabilidad derivada de las tareas u obras subcontratadas le corresponderá como si las hubiera efectuado directamente. La celebración de subcontratos, en ningún caso establecerá relación jurídica directa de los Subcontratistas con el Concedente. Todos los subcontratos que el Concesionario hubiere celebrado con terceros para la ejecución del Proyecto se extinguirán al vencimiento del plazo de la Concesión, a menos que el Concedente decida su continuación.

4. OBJETO

4.1 Exclusividad y Responsabilidad

El Concedente concede y el Concesionario acepta, en forma exclusiva, la presente Concesión para llevar a cabo el diseño, la construcción, el mantenimiento, la administración, incluyendo su gestión operativa, la explotación comercial y funcionamiento del Complejo Hotelero con el alcance definido en el Pliego y de acuerdo al Plan de Desarrollo e inversiones incluido por el Concesionario en su Oferta adjudicada.

El Concedente no será responsable bajo ninguna circunstancia de la administración, explotación y funcionamiento del Complejo Hotelero, como así tampoco del mantenimiento y expansión que fuere necesaria.

La Concesión a otorgar implica que el Concesionario tendrá a su cargo realizar el diseño, la financiación, la ejecución de todos los estudios necesarios tendientes a la puesta en marcha del Complejo incluyendo su remodelación, mantenimiento, administración y operación comercial, sin aportes de ninguna especie por parte del Concedente o del sector público provincial, con excepción del pago del aporte para el acopio de equipamiento y materiales que el Concesionario hubiera solicitado y de lo dispuesto en la cláusula 3.4.6. del Pliego.

La Concesión se otorga con Exclusividad no pudiendo el Concedente bajo ningún concepto, dejar de lado dicha Cláusula de Exclusividad y afectar el equilibrio en la ecuación económica financiera de la Concesión por el término y bajo las condiciones que se determinan en el Contrato y la restante documentación contractual.

4.2 Alcance

La concesión otorgada implica que el Concesionario, a su exclusivo cargo, está obligado a atender todo incremento de demanda en las condiciones de calidad y de acuerdo a lo especificado en el presente Contrato. La Concesión otorgada es a exclusivo riesgo del concesionario. Asimismo, el Concedente no asume ningún tipo de responsabilidad por el Plan de Inversión y el plan comercial a cargo del Concesionario.

5. PLAZO DE LA CONCESIÓN

5.1 Período inicial

El Concedente otorga la Concesión para el diseño, financiación, construcción, mantenimiento, administración, explotación comercial y funcionamiento del Complejo por un plazo de 30 (treinta) años contados a partir de la fecha de firma del presente instrumento.

5.2 Prórroga

El Concedente podrá prorrogar la Concesión, por un plazo máximo de hasta diez (10) años, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

Que con una anterioridad no menor a 18 (dieciocho) meses del vencimiento del Plazo de la Concesión, el Concesionario haya solicitado formalmente al Concedente la prórroga y el plazo solicitado.

Que el Concesionario no se encuentre en mora en el cumplimiento de sus obligaciones.

Que el Concesionario se comprometa a realizar, dentro del plazo de prórroga de la Concesión, inversiones en el sector turístico que el Contratante determine, por monto equivalente a al menos un cuarto del total de Inversiones Ofrecidas para el plazo original de la Concesión.

5.3. Prórroga a solicitud del Concedente.

Sin perjuicio de lo establecido en los párrafos precedentes, el Concedente está facultado a requerir al Concesionario la continuación del Contrato por un plazo no mayor de doce (12) meses contados a partir del vencimiento del plazo de la Concesión. A tal efecto, deberá notificar fehacientemente tal requerimiento al Concesionario, con una antelación no inferior a seis (6) meses del vencimiento del plazo de la Concesión.

Si por razones debidamente justificadas, se debiera efectuar una nueva prórroga, se requerirá la conformidad del Concesionario con una antelación no menor a treinta (30) días a fin de que brinde su conformidad o rechazo a la solicitud.

En caso de prorrogarse la Concesión, el Concedente considerará la incidencia de esa prórroga en la ecuación económica financiera de la Concesión, teniendo en

cuenta para ello que la recuperación de las inversiones debió proceder durante el plazo original de la misma.

6. RÉGIMEN DE BIENES

El Concesionario deberá cargar con los costos que las transferencias de bienes le originen.

6.1. Transmitentes

El Concedente hace entrega o cede -según corresponda- al Concesionario, los bienes en los términos siguientes:

6.2. Bienes Muebles

El Concedente transfiere al Concesionario la totalidad de los bienes muebles que integran el respectivo inventario a labrarse como consecuencia de la Toma de Tenencia.

Al finalizar la Concesión, el Concesionario deberá ceder gratuitamente al Concedente la totalidad de los bienes muebles con el que venía prestando los servicios, a fin de posibilitar la continuidad de las prestaciones por parte del Concedente o del futuro concesionario en idénticas condiciones y sin que varíe el nivel de calidad de las mismas. Dentro de ese concepto, no se encuentran incluidos para el caso de existir los bienes de cambio.

6.3. Bienes Inmuebles

La celebración del presente Contrato implica el otorgamiento al Concesionario, en custodia, de los bienes inmuebles que se encuentren dentro del perímetro del Complejo Hotelero y que se identifiquen dentro de los límites que surgen de la delimitación geográfica que surge de los planos que forman parte del Pliego y que prevén un espacio geográfico cuyo uso y administración quedará a cargo del

Concedente y respecto del cual el Concesionario no tendrá ninguna responsabilidad con relación a su guarda, operación, mantenimiento y conservación. La zona así delimitada se incluirá en la respectiva acta a elaborar en el momento de la Toma de Tenencia.

El otorgamiento de bienes en custodia a que alude el párrafo anterior comprende, además de uso, su guarda y conservación, sin perjuicio de los deterioros que se causaren en ellos por mero transcurso del tiempo y de su adecuado uso, pero sin que ello enerve las obligaciones de mantenimiento y otras que el Concesionario haya asumido de conformidad con el presente Contrato.

6.3.2. Cesión de Uso

El Concesionario podrá ceder a título gratuito u oneroso, el uso de parte de los bienes inmuebles de cuyo uso dispone por el presente Contrato. En este sentido, el Concesionario podrá celebrar contratos de alquiler, comodato, u otro de similar naturaleza sobre los bienes inmuebles recibidos. Todas las cesiones que efectúe el Concesionario deberán ser previamente informadas por éste al Concedente quien podrá oponerse cuando la cesión fuere a título gratuito o por un precio vil y no resulte justificada a los fines de la administración, explotación o funcionamiento del Complejo.

6.3.3. Obligaciones

El Concesionario deberá utilizar los bienes inmuebles principalmente para la prestación del servicio objeto de este Contrato en los términos concedidos para las actividades que quedaron definidas en el Objeto. El uso de los bienes deberá satisfacer plenamente las necesidades del servicio del Complejo.

El Concesionario, en relación a los inmuebles recibidos del Concedente en comodato, deberá abonar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones que le correspondan en su calidad de tal y que hayan sido devengados con

posterioridad a la Toma de Tenencia, sin perjuicio del cumplimiento por su parte de las restantes obligaciones propias del comodato.

La obligación mencionada en el párrafo anterior no alcanza al impuesto inmobiliario cuyo pago, de corresponder, estará a cargo del propietario del inmueble.

6.3.4. Caso de destrucción de bienes

En el caso de que por cualquier circunstancia, ya fuere provocada por el propio Concesionario, sus dependientes o contratados, así como originadas por terceros por quienes tenga la obligación de responder, se destruyera total o parcialmente algún bien, los daños producidos serán soportados y reparados íntegramente por el Concesionario, con excepción de los casos en que éste pueda invocar válidamente la excepción de caso fortuito o fuerza mayor, o los hechos de un tercero por quien no tenga el deber de responder y en ningún caso éste podrá exigir al Concedente su reemplazo o reparación, como así tampoco reclamarle ningún tipo de indemnización, ni compensación por los daños producidos.

Sin perjuicio de ello, el Concesionario deberá contratar los seguros que cubran los riesgos en la extensión fijada en la Cláusula 16 del Contrato.

La limitación expuesta precedentemente no obstará al ejercicio de las acciones resarcitorias o de otra índole que el Concesionario considere pertinentes contra los autores y/o responsables de esos daños, sean ellos personas públicas o privadas, estatales o no.

No se exigirá al Concesionario el reemplazo o reparación de aquellos bienes que no resulten necesarios para el debido cumplimiento de las obligaciones asumidas por el Concesionario o que resulten superfluos, obsoletos o redundantes.

En ninguno de estos casos, y salvo la excepción ya expresada de caso fortuito o fuerza mayor, puede exceptuarse el Concesionario del reemplazo o reparación de

los bienes total o parcialmente destruidos, sin perjuicio de las acciones resarcitorias o de otra índole que el Concesionario viere conveniente ejercer contra los autores y/o responsables de esos daños.

6.3.5. Imposibilidad jurídica de mantener el uso del bien

Cuando por cualquier circunstancia actual o sobreviniente se produjera la imposibilidad jurídica de mantener al Concesionario en el uso de algún bien, éste deberá restituirlo al Concedente.

En tal supuesto, el Concedente no responderá por ningún daño que se le pueda generar al Concesionario.

Cuando la pérdida del uso del bien afecte sensiblemente la ecuación económica-financiera de la Concesión, el Concedente deberá adecuar la ecuación económica-financiera del contrato a las nuevas circunstancias, en su comprobada incidencia.

La circunstancia que motive la imposibilidad jurídica de mantener al Concesionario en el uso del bien, deberá surgir de hechos ajenos a la voluntad del Concedente o de actos fundados en razones de interés público o de fuerza mayor.

Todos los bienes que se encontraran, al momento de la finalización del Contrato de Concesión, cualquiera sea su causa, se presumirán a dicho momento, salvo prueba en contrario a cargo del Concesionario, como de propiedad del Concedente y deberán ser transferidos, sin cargo alguno a este último, en los términos indicados en este Contrato.

En tanto el Concesionario no pueda transmitir un mejor derecho que el que hubiere recibido del Concedente deberá tomar los recaudos, bajo su responsabilidad, para que se respete y dé cumplimiento a lo establecido en este numeral en todos los contratos que celebrare con terceros.

7. CONTABILIDAD

El Concesionario deberá llevar su contabilidad de acuerdo a principios contables aceptados en la República Argentina.

8. INFORMACIÓN

A requerimiento del Concedente, el Concesionario deberá suministrar, dentro de un plazo razonable fijado al efecto, todo tipo de información sobre los costos e ingresos, a la entera satisfacción de aquél y con el grado de detalle que se solicite, con respecto a todos los servicios y facilidades que presta el Concesionario. A pedido del Concesionario, el Concedente deberá declarar a la información proporcionada por el Concesionario como de uso reservado.

9. PLAN DE INVERSIONES

Es exclusiva responsabilidad del Concesionario realizar las inversiones incluidas en el Plan de Inversiones dentro del plazo de ejecución previsto en la Oferta adjudicada que forma parte del presente Contrato. El Concedente llevará a cabo la fiscalización de la ejecución del Plan de Inversiones comprometida por el Concesionario.

10. OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.

El Concesionario tendrá el derecho a la construcción, administración y explotación, por sí o por terceros, bajo su exclusiva responsabilidad, y a su cargo y riesgo, de todas las actividades comerciales, y de servicios afines y/o conexos con la actividad hotelera.

Sin perjuicio de ello, el Concesionario deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

- (i) Asegurar la igualdad, el libre acceso y la no discriminación en el uso de los servicios e instalaciones portuarias objeto de la concesión en los términos establecidos en el presente Contrato, y en la legislación aplicable;
- (ii) Tomar todas las medidas que se encuentren razonablemente a su alcance, obrando como un buen administrador, para asegurar que el funcionamiento del Complejo Hotelero sea compatible con el normal desarrollo de la comunidad, con la protección del medio ambiente, las disposiciones nacionales e internacionales de lucha contra el narcotráfico y el uso indebido de drogas y la defensa nacional, sin que ello signifique de modo alguno atribuir al Concesionario la competencia que cabe a los organismos y autoridades estatales pertinentes;
- (iii) Llevar a cabo el diseño y la ejecución de las obras de infraestructura previstas en el Plan de Inversiones, a fin de satisfacer la demanda de servicios a su cargo;
- (iv) Abstenerse de abandonar total o parcialmente la prestación del servicio a su cargo o de las instalaciones destinadas o afectadas a su prestación, sin contar previamente con la autorización del Concedente;
- (v) Poner a disposición de la Autoridad de Aplicación todos los documentos e información necesarios, o que éste le requiera, para verificar el cumplimiento del Contrato y de toda norma aplicable;
- (vi) Cumplir con las normativas y disposiciones emanadas del Concedente;
- (vii) Adoptar todas las medidas de seguridad que se encuentren razonablemente a su alcance para salvaguardar la integridad de las personas y cosas que transiten o se hospeden en las instalaciones, sin perjuicio de la jurisdicción que la legislación confiere a las autoridades nacionales o provinciales competentes en materia de seguridad;
- (viii) Llevar a cabo todas las medidas y acciones necesarias para asegurar la continuidad en la prestación de los servicios cuya explotación se comprenden en los términos

de la Concesión, asegurando a los usuarios condiciones de seguridad y confort en el uso de las instalaciones;

- (ix) Contratar bajo el régimen de la Ley de Contrato de Trabajo el personal idóneo que empleará a partir de la Toma de Tenencia, cumpliendo con la totalidad de la legislación laboral y de la seguridad social que resulten aplicables a dicho personal.
- (x) Cumplir con todas las obligaciones que surjan explícita o implícitamente del presente Contrato, de la restante documentación contractual, de los reglamentos y actos emanados del Concedente y del ordenamiento jurídico aplicable al Contrato.

11. OBLIGACIONES DEL CONCEDENTE

11.1. Es obligación del Concedente garantizar al Concesionario la exclusividad del presente Contrato de Concesión y de tomar todas las medidas apropiadas con la finalidad del mantenimiento del equilibrio de la ecuación económico - financiera de la Concesión, a efectos de preservar la Tasa Interna de Retorno (TIR) que surge de la Oferta adjudicada, por el término y bajo las condiciones que se determinan en el presente instrumento y en los restantes documentos contractuales. En caso de que por cualquier causa ajena a la voluntad del Concesionario se provocara una ruptura o desequilibrio de dicha ecuación, se adoptarán -de común acuerdo entre las partes - medidas correctivas apropiadas para su restablecimiento, tales como la adecuación del Plan de Inversiones, del Flujo de Ingresos y Egresos, del plazo de la concesión o una combinación entre todas ellas.

11.2. Es también obligación del Concedente hacer entrega del inmueble libre de todo tipo de ocupantes. El Concesionario no estará obligado a respetar los contratos existentes a la fecha de Entrada en Vigencia de la Concesión.

11.3. El Concedente tendrá a su cargo la provisión del servicio de agua potable

y luz eléctrica en las condiciones fijadas en el contrato de provisión que se suscribe por separado.

- 11.4. El Concedente tendrá a su cargo el pago del aporte en concepto de Acopio de Equipamiento y Materiales incluido por el Concesionario en su Oferta de conformidad con lo dispuesto en el Pliego y en la Circular N° 8.
- 11.5. El Concesionario no será responsable de las contingencias y daños ambientales o reparaciones de las instalaciones por actividades anteriores a la Toma de Tenencia. En consecuencia, y hasta tanto no se lleven a cabo los estudios necesarios para establecer la Línea de Base Ambiental, el Concesionario estará exento de responsabilidad por situaciones medioambientales preexistentes a dicha fecha en los términos que se especifican en la presente Cláusula. A partir de la Toma de Tenencia será responsable exclusivamente por situaciones medioambientales sobrevinientes a ese momento.
- 11.6. El Concesionario se obliga a llevar a cabo dentro de un plazo máximo de doce (12) meses contados desde la fecha de entrada en vigencia del presente Contrato, los estudios necesarios para determinar la referida Línea de Base Ambiental. Los gastos en que incurra el Concesionario como consecuencia de las obligaciones que asume por la presente Cláusula, como así también por la corrección de los efectos de las situaciones medioambientales preexistentes a la fecha de Toma de Tenencia o las reconstrucciones que de ellas se deriven, que cuenten con la aprobación y/o autorización del Concedente serán descontados del canon que deba abonar el Concesionario.

12. CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR

La existencia de un caso fortuito o de fuerza mayor en los términos previstos en la legislación argentina eximirá a las partes de toda responsabilidad por las obligaciones asumidas por ellas, salvo expresa reserva.

13. CANON.

El Concesionario deberá pagar al Concedente, en concepto de canon mensual, la suma de PESOS [_____] con más sus ajustes y actualizaciones y en las condiciones fijadas en la Cláusula 27 del Pliego, a partir del día siguiente al vencimiento del plazo de tres (3) años contados desde la fecha de habilitación al uso público del Complejo Hotelero. El primer reajuste del canon básico se realizará tomando como referencia el índice correspondiente al mes anterior al que deba efectuarse el pago.

14. RESPONSABILIDAD

El Concesionario será responsable ante el Concedente y los terceros por la correcta administración de los bienes afectados a la Concesión, así como por todas las obligaciones y riesgos inherentes a su operación, administración, mantenimiento, adquisición y construcción, por las obligaciones establecidas en el presente Contrato. También será responsable de cumplir las disposiciones, ordenanzas y reglamentos vigentes en los lugares en que se ejecuten las obras y tareas de conservación y mantenimiento previstas, quedando el Concedente liberado de toda obligación emergente por eventuales incumplimientos. No obstante, el Concedente prestará su máxima colaboración a los fines de la más eficaz tramitación de los permisos o autorizaciones cuya obtención se encuentren a cargo del Concesionario, sin perjuicio del estricto cumplimiento de las obligaciones que pudieran encontrarse a cargo del Concedente en la tramitación y obtención de dichos permisos y autorizaciones.

15. SEGUROS.

15.1. El Concesionario deberá presentar y contratar con Compañías Aseguradoras de primera línea de acuerdo con las pólizas aprobadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN, y mantener vigentes durante la ejecución del Contrato, los seguros previstos en la Cláusula 31

del Pliego.

- 15.2. Seguro Integral De Riesgo Hotelero. De igual forma deberá contratar un seguro integral de riesgo o de explotación de hotelería que deberá cubrir, entre otros, los riesgos de incendio de edificio y contenido, robos, pérdidas o daños, responsabilidad civil a huéspedes.
- 15.3. El Concedente podrá objetar cualquiera de los seguros constituidos, sea por el contenido de las pólizas y/o sus limitaciones y/o la calidad de la entidad emisora de las mismas.
- 15.4. La contratación de seguros por parte del Concesionario no disminuye ni limita su responsabilidad, cualquiera sea la contingencia que ocurra y le sea atribuible.
- 15.5. Durante el transcurso del Contrato el Concesionario deberá presentar, cada vez que el Concedente lo requiera prueba fehaciente respecto de la vigencia de todas las pólizas. Si el Concesionario no mantuviere vigentes las pólizas, el Concedente podrá mantener su vigencia o contratar nuevas pólizas, pagando con cargo al Concesionario, las primas que fueren necesarias a tal efecto.

16. ESTABILIDAD TRIBUTARIA

El Concesionario estará sujeto al pago de todos los tributos establecidos por las leyes nacionales y provinciales y ordenanzas municipales aplicables. En consecuencia, no regirá a su respecto ninguna excepción, liberación o tratamiento preferencial, exenciones de tributos o estabilidad tributaria que no surgiere de dichas normas o sus reglamentaciones.

17. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

17.1. A fin de garantizar el fiel cumplimiento de los compromisos asumidos, el Concesionario presenta en este acto una garantía de cumplimiento de contrato por la suma de [_____] equivalente a 24 (VEINTICUATRO) meses del canon mensual cotizado en su Oferta en un todo de acuerdo con lo establecido en la Cláusula 10 del Pliego.

17.2. Afectación.

Previa intimación al Concesionario para que dé cumplimiento a cualquier obligación incumplida en la que se hallare en mora dentro de un plazo no menor a treinta (30) días, el Concedente podrá afectar la garantía en la proporción que corresponda y sea suficiente para procurar por sí o a través de terceros, con cargo al Concesionario, la ejecución de las obligaciones omitidas por éste y atender la reparación de los daños y perjuicios incluidos los intereses legales derivados de la mora. El Concedente podrá también afectar el monto de la garantía para atender el pago de las multas impuestas al Concesionario, cuando éstas se encontraren firmes en sede administrativa, o de cualquier otra suma de dinero que el Concesionario pueda adeudar al Concedente.

Cualquier incumplimiento a una cláusula contractual del Contrato, se considerará cubierta por esta Garantía de Cumplimiento.

17.3. Reconstitución de la Garantía.

En caso de que el Concedente afectase la garantía en todo o en parte como consecuencia de lo establecido en el numeral 18.2 el Concesionario tendrá la obligación de reconstituir la garantía por el importe total en un plazo de treinta (30) días a contar desde la fecha en que haya sido afectada, mediante la utilización de cualquiera de las Modalidades previstas para constituir la garantía en el numeral 10.1 del Pliego.

17.4. Devolución de la Garantía.

La garantía será devuelta al Concesionario, luego de que sean deducidos los importes necesarios para asegurar el cumplimiento de las obligaciones pendientes

asumidas por el Concesionario, dentro del plazo sesenta (60) días de producida la extinción de la Concesión, previa realización de una liquidación final de créditos y débitos, si dicha extinción no fuera resultado de un incumplimiento imputable al Concesionario de acuerdo a alguna de las causales taxativamente previstas en el presente Contrato. Si la extinción de la Concesión se produjera por una causal imputable al Concesionario de acuerdo a alguna de las causales taxativamente previstas en el presente Contrato, éste perderá definitivamente el importe total de la garantía.

18. PROHIBICIÓN DE CESIÓN

El Concesionario no podrá ceder ni transferir a ningún tercero el presente Contrato sin la previa conformidad del Concedente.

El Concesionario está facultado para conceder la explotación comercial de partes de las instalaciones a terceros mientras esté vigente el presente Contrato, tales como las destinadas a ofrecer servicios turísticos, de confitería, bar o restaurante, venta y/o expendio de bebidas o estacionamiento.

La cesión establecida en el párrafo anterior en ningún caso importará una cesión total o parcial del Contrato, ni la transferencia, afectación, cancelación, modificación o novación de las obligaciones asumidas por el Concesionario en este Contrato, quedando el Concesionario como único obligado y responsable frente al Concedente por el cumplimiento de todas y cada una de dichas obligaciones, siéndole sus incumplimientos siempre imputables, sin que las tareas realizadas por terceros puedan invocarse como eximentes de sus responsabilidades contractuales, la que cesará en caso de producirse la extinción o la terminación anticipada de la Concesión, conforme los supuestos previstos en este Contrato.

19. EXTINCIÓN DEL CONTRATO.

19.1. La Concesión se extinguirá por:

19.1.1. Vencimiento del plazo.

19.1.2. Mutuo acuerdo en las condiciones que se establezcan entre el Concedente y el Concesionario.

19.1.3. **Rescisión por culpa del Concesionario.** La CTM podrá rescindir el contrato por las siguientes causas:

- (i) Cuando se constatare que el Concesionario falseó los datos de las informaciones requeridas en el Pliego.
- (ii) Obstaculizar el control y fiscalización a cargo de la CTM.
- (iii) La divulgación de información confidencial, no autorizada, demostrada fehacientemente.
- (iv) Cuando el Concesionario cedere total o parcialmente el contrato, sin la autorización expresa y por escrito de la CTM.
- (v) Cuando el Concesionario se atrase en el pago del canon mensual por más de tres (3) meses.
- (vi) Cuando el importe de las multas impuestas al Concesionario asciendan a una suma equivalente al importe de tres (3) meses del canon mensual.
- (vii) Cuando el Concesionario no tome posesión de las áreas concedidas, conforme con las disposiciones del Contrato.
- (viii) Cuando el Concesionario incurra en abandono de las Áreas Concedidas. Se presumirá que existe abandono cuando el Concesionario, sin causa justificada, deje de explotar la concesión total o parte de las mismas, durante más de diez (10) días corridos.
- (ix) Cuando el Concesionario se atrase en más de cuatro (4) meses en el cumplimiento de inversiones y ejecución de obras a las que se obliga mediante el cronograma presentado y aprobado.
- (x) Cuando el Concesionario dejara de prestar, por más de cuatro semanas y sin aviso previo al Concedente, los servicios turísticos comprometidos en el Contrato.
- (xi) Cuando se decretara la quiebra del Concesionario.

19.1.4. Consecuencias de la rescisión por culpa del Concesionario.

La rescisión por culpa del Concesionario determinará la pérdida de la garantía de cumplimiento del contrato, sin perjuicio de asumir las responsabilidades por los daños y perjuicios que causare al Concedente.

En tal supuesto no abonará suma alguna en concepto de indemnización del monto de las inversiones efectuadas y no amortizadas al tiempo del acto que dispone la rescisión.

El Concedente podrá tomar a su cargo el personal que a su solo juicio estime necesario para continuar con la prestación, en cuyo caso el Concesionario se hará cargo de las indemnizaciones que en derecho pudieran corresponder ser abonadas al personal cuyas relaciones laborales no sean transferidas al Concedente o a quien éste indique.

Los materiales y equipamientos que no fueran utilizados al momento de la rescisión incluidos en el 'Plan de Acopio de Equipamiento y Materiales' serán transferidos al concedente previa certificación de su estado.

19.1.5. Rescisión por incumplimiento del Concedente. El Concesionario podrá rescindir el contrato por culpa del Concedente por las siguientes causas:

- (i) Por falta de entrega del predio y edificio comprometido dentro del plazo de treinta (30) días corridos desde la Fecha de Perfeccionamiento del Contrato, previa intimación y constitución en mora.
- (ii) Cuando el concedente no liquide y abone el anticipo por acopio de materiales y equipamiento, dentro del plazo estipulado en la cláusula 3.1.6. del Pliego previa intimación fehaciente.
- (iii) Cuando el Concedente imposibilite u obstaculice la normal y continua realización del objeto contractual previa intimación fehaciente para que en el plazo de cuarenta y cinco (45) días corridos se regularice la situación o cese en la conducta.

20. RESCATE DE LA CONCESIÓN.

- 20.1. Oportunidad. El Concedente podrá rescatar la Concesión o la extinción anticipada fundándose en razones de interés público una vez transcurridos los primeros veinte (20) años del plazo de vigencia de la Concesión, con las siguientes consecuencias.
- 20.2. Serán indemnizadas al Concesionario las inversiones realizadas por el Concesionario y no amortizadas al momento del rescate. No se incluirán entre las inversiones aquellas que no estuvieren incluidas en el Plan de Inversiones o que no hubieren sido previamente aprobadas por el Concedente.
- 20.3. Los contratos en curso de ejecución pasarán al Concedente. Los materiales y equipamientos que no fueran utilizados al momento del rescate incluidos en el “Plan de Acopio de Equipamiento y Materiales” serán transferidos al concedente previa certificación de su estado.
- 20.4. El Concedente asumirá las deudas del Concesionario por la adquisición de bienes, obras o servicios.
- 20.5. A los efectos de la cuantificación del lucro cesante, cualquiera sea la metodología que se utilice, a los fines de establecer el beneficio empresario no percibido al momento del rescate dicha metodología deberá incluir la Tasa Interna de Retorno [TIR] establecida contractualmente vigente a la fecha en que se disponga el rescate o la extinción anticipada de la Concesión.
- 20.6. No se reconocerá el pago de ganancias hipotéticas o conjeturales, o que no posean el grado de certeza necesario para que proceda su reparación teniendo en cuenta pautas objetivas y fijadas contractualmente.

21. FIN DE LA CONCESIÓN

Al finalizar la Concesión por el cumplimiento del plazo se producirán las siguientes consecuencias:

21.1. Recepción.

En la fecha del vencimiento del plazo de la Concesión el Concesionario deberá entregar al Concedente las instalaciones con todos los bienes afectados a la

misma, incluyendo los derivados del Plan de Inversión, sin ningún costo para el Concedente.

21.2. De los Bienes.

Los bienes que el Concesionario deberá entregar al Concedente deberán encontrarse en buen estado, salvo el deterioro propio del transcurso del tiempo.

21.3. De las deudas del Concesionario.

El Concesionario asumirá el pago de todas sus deudas y bajo ningún concepto se las podrá transferir al Concedente.

21.4. Contratos en Curso de Ejecución.

Como regla general se establece que ningún contrato en curso de ejecución será trasladado al Concedente al finalizar la Concesión, a menos que el Concedente disponga su continuidad. Sin perjuicio de lo expuesto, el Concesionario deberá incluir en sus contrataciones cláusulas que obliguen a quienes le presten servicios o le provean bienes a continuar con los contratos en curso de ejecución por un plazo no inferior a ciento ochenta (180) días a partir de la restitución de la Concesión, con la facultad de rescisión por parte del Concedente.

22. DERECHO APLICABLE Y JURISDICCIÓN

El presente Contrato será regido e interpretado de acuerdo con las leyes de la República Argentina, las normas y los Principios Generales del Derecho administrativo que resulten aplicables. Las relaciones jurídicas que el Concesionario mantenga con terceros estarán regidas exclusivamente por las normas del Derecho privado.

Toda controversia que surgiere con motivo de la celebración, ejecución o interpretación del Contrato será solucionada mediante negociaciones directas, con sujeción a las normas y los documentos que rigen el Contrato y a los Principios Generales del Derecho.

En caso que las mismas fracasen, las controversias deberán someterse a la jurisdicción del Tribunal Arbitral Internacional de Salto Grande, con sede en la

Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Será de aplicación el Estatuto y el Reglamento de Procedimiento del Tribunal Arbitral Internacional de Salto Grande.

23. DOMICILIOS.

Todas las notificaciones que las partes deban cursarse serán válidas en los domicilios que se indican a continuación los cuales se tendrán como domicilios especiales en los términos del art. 75 del Código Civil y Comercial de la Nación.

El Concedente en Avenida Leandro N. Alem 449 Piso 8° de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El Concesionario en: [_____]

Y en prueba de conformidad, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un mismo efecto en el lugar y en la fecha indicados al comienzo.