



BASES ADMINISTRATIVAS
CONCESIÓN SALÓN PRINCIPAL, OCTAGONO COSTANERA
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE COBQUECURA

Las presentes Bases Administrativas entregan información específica respecto a las condiciones de la licitación para la **“CONCESIÓN DEL SALÓN PRINCIPAL, OCTAGONO COSTANERA”**.

TIPO DE LICITACIÓN	Concesión
PLAZO EJECUCIÓN	1 año
MODALIDAD CONTRATO	Concesión con Pago Mensual (ingreso en finanzas los 5 primeros días del mes)
LUGAR DE TRABAJO	Salón Principal octágono Costanera
MONTO MINIMO ARRIENDO ANUAL	\$4.080.000
MANDANTE	Ilustre Municipalidad de Cobquecura

El oferente podrá proponer el pago del derecho municipal en forma semestral o anual, el que en todo caso deberá ser por adelantado.

ASPECTOS GENERALES

1.1 Disposiciones Generales

Las presentes Bases tienen por objeto reglamentar el llamado a propuesta pública de la Ilustre Municipalidad de Cobquecura denominada **“CONCESIÓN DEL SALÓN PRINCIPAL, OCTAGONO COSTANERA”**.

1.2 Campo de aplicación

Las presentes Bases Administrativas, regulan y forman parte del contrato que celebre la Ilustre Municipalidad de Cobquecura con el oferente adjudicado, para la concesión del espacio en mención.

1.3 Definiciones

Para la correcta interpretación de los documentos de la Propuesta y del Contrato, se establece el significado o definición de los siguientes términos:

- **Días Corridos:**

Son los días de la semana que se computan uno a uno en forma correlativa, incluyendo sábados, domingos, festivos y feriados legales, sin discriminar horarios.

- **Días Hábiles:**

Son todos los días de la semana, excepto los sábados, domingos, festivos y feriados legales.

- **Documentos Oficiales:**

Certificados, Resoluciones, Oficios o Circulares emitidos por una autoridad pública o privada competente, con domicilio conocido.





- **Fuerza Mayor o Caso Fortuito:**

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 45º del Código Civil, es el imprevisto a que no es posible resistir, debiendo entenderse que es imprevisto cuando no hay razón especial para creer en su realización, e irresistible cuando no es posible evitar sus consecuencias.

- **Contrato Arriendo Mensual:**

Es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por este goce, un precio determinado, debiendo además devolverlo en perfecto estado una vez terminado dicho contrato.

- **Temporada Alta:**

Se define como el periodo comprendido entre los días 01 de Diciembre al 31 de Marzo. (4 meses).

- **Temporada Baja:**

Se define como el periodo comprendido entre los días 01 de Abril al 30 de Noviembre. (8 meses)

2. ENTIDADES DE CONTRATO

2.1 El Mandante

Para efectos de financiamiento la entidad Mandante es la Ilustre Municipalidad de Cobquecura.

2.2 Autoridad Contratante

La autoridad que contrata el servicio es el Alcalde de la Comuna en Representación Legal de Ilustre Municipalidad de Cobquecura como entidad técnica y ejecutora.

3. ESPECIFICACIONES DEL BIEN O SERVICIO

El presente cuerpo de reglas está destinado a regir la licitación de **“CONCESION DEL SALON PINCIPAL, OCTAGONO COSTANERA”**, servicio que debe realizar conforme a las Especificaciones Técnicas y se regirá por las normas y condiciones que expresamente se señalan en las presentes Bases Administrativas y Técnicas, documento que debe considerarse instrumento oficial que regula todo el proceso, incluyendo la adjudicación, recepción y posterior ejecución del servicio.

4. IDENTIFICACIÓN Y UBICACIÓN DEL SALÓN PRINCIPAL OCTAGONO

Descripción y Especificaciones Generales

El Restaurant está ubicado en el Parque Urbano Costanera de Cobquecura, cuya construcción se encuentra emplazada frente a los islotes La Lobería en la localidad de Cobquecura. El edificio de **120,40 M2** construidos destaca por su estilo colonial y se un espacio turístico dentro de la comuna.

SALON PRINCIPAL A CONCESIÓN, tiene lavamanos, baños privados, NO incluye cocina solo el espacio y este deberá ser reacondicionado a costo del proponente de acuerdo a sus requerimientos.

No se Aceptan Ampliaciones, sin los permisos correspondientes y el acuerdo de la Ilustre Municipalidad.

La terraza solo puede ser divida con elementos móviles. Los cuales deberán quedar guardados al interior del salón Principal, los días que no se utilicen.





Se aclara que el espacio que se está concesionando es el que corresponde a la al salón Principal, 4 módulos, ubicado colindantes. Y la terraza frente al Salón Principal Según lo visto en visita a terreno.

D.O.M

5. OBJETIVOS DE LA LICITACIÓN

La Ilustre Municipalidad de Cobquecura, requiere la presentación de propuestas de empresa o persona natural, de preferencia con experiencia en el rubro de concesión y servicio de Cafetería, restaurante u otros afines, para que participen en la propuesta pública **“CONCESIÓN DEL SALON PRINCIPAL, OCTAGONO DE LA COSTANERA”**, según las características que se definen en las presentes Bases Administrativas y Técnicas que se han diseñado para estos efectos.

5.1 Participantes.

Podrán participar de la presente licitación todas aquellas personas naturales o jurídicas.

Los proveedores que participen en esta licitación se entenderán que conocen y aceptan todas las condiciones establecidas en estas bases, por el sólo hecho de presentar sus ofertas, debiendo ajustarse a ellas en todo momento.

Además, deberá certificar mediante declaración jurada simple que cumple con las siguientes condiciones:

- a) Que al momento de postular no es funcionario público. Para estos efectos también se considera como funcionario público a los profesionales de planta y contrata, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 19.653.
- b) Que no tiene juicios pendientes, ni terminados con algún organismo de la administración del Estado y nuestra Municipalidad.
- c) NO tener Deudas Pendientes con la Ilustre Municipalidad de Cobquecura. (En el caso de haber tenido contrato o licitaciones adjudicada previamente).-

5.2 FORMA DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTAS

El postulante deberá presentar su **Oferta** en sobre cerrado, con las bases **administrativas, técnicas y oferta económica**, indicando además en la propuesta, nombre y domicilio del proponente.

La presentación de la documentación, más la oferta económica deben presentarse el día 05 de Diciembre hasta las 16.00 hrs. en la Oficina de Partes de La Ilustre Municipalidad.

6. MONTO OFICIAL

El monto oficial anual mínimo para postular a la presente licitación será diferido en meses.

Para la Temporada Alta el monto de **arriendo mínimo** por el cual se podrá ofertar será de **\$340.000 (trescientos cuarenta mil pesos)**.

Las ofertas económicas **no podrán** ser inferiores a los montos señalados como **“mínimos”** para cada Ítem, de lo contrario queda automáticamente eliminado del proceso licitatorio.

Arriendo anual arriendo (mínimo)	\$4.080.000
----------------------------------	-------------





El valor de la oferta a ingresar deberá ser el VALOR NETO ANUAL.

Ejemplo: oferta arriendo mensual es \$340.000 x12= \$4.080.000
VALOR NETO ANUAL de la oferta = \$4.080.000

INCLUYE

Arriendo del Restaurante y Servicios Higiénicos tanto para personal como para clientes.

Pago de servicios de agua y luz.

NO INCLUYE

Pago de Patente Municipal

Tramitación y Pago de Resolución Sanitaria

Mantenimiento y reposición de equipamiento entregado.

7. UBICACIÓN Y VISITA A TERRENO

La visita a terreno será el día **30 de Noviembre 2018, a las 14:00 horas**. El punto de inicio de esta visita será en la Oficina de la Dirección de Obras, ubicado en Calle Independencia N° 300.

La asistencia del oferente a la visita a terreno **será requisito obligatorio y excluyente** de la presente licitación, es decir, aquel oferente que no se presente a la visita a terreno programada, quedará excluido del proceso licitatorio.

Para comprobar la asistencia del oferente que se presentaron a la visita a terreno, se firmará un comprobante en el lugar, fecha y horario señalado, quedando una copia en poder del oferente y una copia en poder de la unidad técnica, por tanto aquel comprobante será parte integral de la oferta.

8. PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS.

Todo proponente u oferente interesado en presentar su oferta deberá estudiar cuidadosamente las presentes Bases, debiendo informarse de todas las condiciones que de alguna manera afecten el costo y ejecución del servicio, tales como permisos y licencias que deben obtenerse, Leyes y Reglamentos en materia laboral, de impuestos y previsión que afecten la(s) actividad(es) relacionada(s) con la prestación del servicio o trabajos y cualquier otra clase de normas, leyes o reglamentos que puedan ser aplicables. Cualquier omisión por parte del oferente, será a su propio riesgo y sólo él será responsable de los errores u omisiones en que incurra.

Las propuestas deberán presentarse en Oficina de Partes de la I, Municipalidad de Cobquecura a más tardar el día 05 de Diciembre del 2018 a las 14:00 horas.

Si la oferta propuesta presenta diferencias entre el valor en palabras y el valor en números, prevalecerá el valor escrito.

8.1 Antecedentes Administrativos

Se debe presentar:

- a) Anexo N°1: Identificación del Proponente
- b) Anexo N°2: Declaración Jurada Aceptación de Antecedentes
- c) Anexo N°3: Declaración Jurada Conflicto de Intereses





d) Anexo N°5: Comprobante de visita a terreno firmado y timbrado por la ADMINISTRACIÓN.

e) Si es persona jurídica, presentar Documentos Legales de Identificación de la empresa y su representante legal. (Fotocopia de Rol único tributario de ambos)

Si es persona natural, presentar Fotocopia de Rol único tributario (carnet de identidad)

f) Si es persona jurídica, presentar archivo digitalizado de la escritura pública, en que conste el poder conferido al representante legal como tal, actualmente vigente.

Si es persona natural y tiene representante legal, presentar archivo digitalizado de la escritura pública, en que conste el poder conferido al representante legal como tal, actualmente vigente.

8.2 Antecedentes Técnicos

Los oferentes deberán presentar los antecedentes señalados a continuación.

- Anexo N°5: Experiencia en el rubro
- Iniciación de actividades en el rubro
- Copia de Patente Municipal en el Rubro si es que tiene.
- Anexo N°6: Propuesta de Trabajo detallado.

8.3 Antecedentes Económicos

Los oferentes deberán presentar el antecedente señalado a continuación:

- Anexo N°7: Formato Oficial de Oferta Económica.

9. PROCEDIMIENTO DE LA APERTURA

9.1 Proceso de Apertura

La comisión de apertura y evaluación de la licitación designada por Decreto Alcaldicio, levantará y suscribirá un **Acta de Apertura** la cual será firmada por todos los integrantes de la comisión de apertura.

Si alguno de los antecedentes requeridos faltase, la comisión descontará del puntaje por dicha falta, en virtud del mérito de cada documento. Con todo, esta falta podría ser causal de eliminación **durante el acto de apertura**, según el tipo de documento.

Por su importancia, no podrán faltar en la oferta del proponente los siguientes documentos:

- Anexo N°1: Identificación del Proponente.
- Anexo N°2: Declaración Jurada de Aceptación de los Antecedentes
- Anexo N°3: Declaración Jurada de Conflicto de Intereses
- Anexo N°4: Comprobante de visita a terreno
- Anexo N°5: Propuesta de Trabajo detallado
- Si es persona jurídica, Documentos Legales de Identificación de la empresa y su representante legal. (Fotocopia de Rol único tributario de ambos)
- Si es persona natural, Fotocopia de Rol único tributario (carnet de identidad)
- Anexo N°7: Formato Oficial de Oferta Económica.

De faltar dichos documentos se declarará al oferente como eliminado del proceso, por inadmisibilidad de la oferta.

9.2 De la Evaluación





Una vez finalizado el proceso de apertura de la licitación, se evaluará por comisión de evaluación nombrada por Decreto Alcaldicio. La comisión evaluadora deberá firmar al momento de reunirse en horario y lugar indicado en Decreto Alcaldicio una declaración jurada de conflicto de intereses donde indica no tener algún tipo de parentesco con alguno de los oferentes y una declaración de confidencialidad de este proceso licitatorio. Ambos documentos serán anexos de las Actas de Apertura y Evaluación.

10. CRITERIOS A EVALUAR

La Comisión Evaluadora designada mediante Decreto Alcaldicio, analizará los antecedentes entregado por cada uno de los oferentes, evaluando los siguientes aspectos en la correspondiente ponderación porcentual.

El oferente más idóneo para la ejecución de la obra, será el resultado del puntaje más alto obtenido a través de la tabla de evaluación que más abajo se señala.

CRITERIO EVALUACIÓN	PONDERACIÓN DEL PUNTAJE TOTAL	PUNTAJE	PARÁMETROS.
Experiencia en el rubro	20%	100	Sobre 2 años un mes
		75	Entre 1 año un mes a 2 años
		50	Entre 6 mes a 1 año
		25	Entre 1 mes a 5 meses
		0	No acredita experiencia o sin experiencia
Propuesta Técnica	30%	100	La propuesta satisface la totalidad de requerimientos técnicos y denota una significativa agregación de valor
		50	La propuesta se limita a satisfacer los requerimientos técnicos y no evidencia valor agregado.
		0	La propuesta no satisface en lo mínimo los requerimientos técnicos
Oferta Económica	50%	100	Oferta más alta
		$Pnd = \frac{\text{Precio oferente} \times 100}{\text{Precio máximo ofertado}}$	Calculo de puntaje para demás ofertas.

Se debe incluir una oferta gastronómica de alta calidad e innovación local, la que al menos considere lo estipulado en listado adjunto a las presentes bases.

Los productos que se propongan en esta licitación, deben ser preparadas en el local fuera del recinto.

a) Años de experiencia en el rubro.

Se asignará puntaje según el número de años de experiencia que el oferente tenga en el rubro.





Se entiende por Rubro, aquellas actividades económicas comprendidas dentro del Código **RESTAURANTES, ESTABLECIMIENTOS DE COMIDA, ETC.** descritas en el Clasificador de Actividades Económicas del Servicio de Impuestos Internos.

Las actividades económicas comprendidas en este código son:

Actividad Económica	Código
RESTAURANTES	552010
ESTABLECIMIENTOS DE COMIDA RAPIDA (FUENTES DE SODA, GELATERIAS, PIZZERIAS Y SIMILARES)	552020
SERVICIOS DE OTROS ESTABLECIMIENTOS QUE EXPENDEN COMIDAS Y BEBIDAS (ANALCÓHOLICAS)	552090

Los años de experiencia se evaluarán según lo que se indique en el Certificado Municipal de vigencia y antigüedad de patente municipal en el rubro (documento que emite departamento de finanzas o rentas del municipio correspondiente).

En el caso de no presentar los documentos solicitados para calcular y certificar años de experiencia, el oferente tendrá puntaje 0 (cero).

El puntaje se asignará según la siguiente tabla y ponderará un **20%** del puntaje final.

Puntaje	N° de Obras certificadas
100	Sobre 2 años un mes
75	Entre 1 año un mes a 2 años
50	Entre 6 meses y un año
25	Entre 1 mes y 5 meses
0	No acredita experiencia o sin experiencia

b) Propuesta Técnica

Se asignará puntaje según la calidad de la propuesta técnica presentada por el oferente.

En ella el oferente deberá detallar su propuesta de trabajo tanto para temporada alta y baja, detalle de la oferta gastronómica, horarios de atención, etc., todo aquello que dé respuesta a las Bases técnicas de la presente licitación.

El puntaje se asignará según la siguiente tabla y ponderará un **30%** del puntaje final.

Puntaje	Criterio
100	La propuesta satisface la totalidad de requerimientos técnicos y denota una significativa agregación de valor (propuesta innovadora en su menú con productos locales)
50	La propuesta se limita a satisfacer los requerimientos técnicos y no evidencia valor agregado.
0	La propuesta no satisface en lo mínimo los requerimientos técnicos.





c) **Precio Oferta Económica**

Se asignará puntaje por el Valor total de la oferta presentada en el Formato Oficial de la Oferta Económica. Se otorgará el mayor puntaje al oferente con el precio mayor ofertado y las demás ofertas el puntaje proporcional según la siguiente fórmula. Este puntaje ponderará un **50%** del puntaje final.

$$\text{Pnd} = (\text{Precio oferente} \times 100) / \text{Precio máximo ofertado}$$

En donde:

Pnd = Ponderación según puntaje

11. **EMPATES**

En caso de empate en los resultados finales, según los criterios de evaluación, se adjudicará la oferta que haya obtenido mayor puntaje en el criterio "Oferta económica" de persistir el empate se adjudicará la oferta con mayor puntaje en el criterio "Propuesta técnica" si aun así persiste el empate, se adjudicará la oferta con mayor cantidad de puntaje en criterio experiencia en el rubro.

12. **EVALUACIÓN Y ADJUDICACIÓN**

La comisión evaluadora de las ofertas, revisará y evaluará las ofertas e informará por escrito a la Alcaldía sobre la proposición de adjudicación en un plazo no superior a 5 días hábiles desde la fecha de apertura.

Conforme a la Ley N°18.695 y sus modificaciones, Artículo N°65, el Sr. Alcalde deberá solicitar acuerdo al Concejo Municipal para adjudicar la concesión al oferente propuesto.

13. **PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN.**

El acto de contratación se hará efectivo una vez adjudicada la licitación, en un plazo no superior a 5 días hábiles.

Si existiesen consultas respecto de la adjudicación, éstas se deberán realizar al correo electrónico de la persona responsable del contrato indicada en el formato oficial de licitación.

Al momento de la contratación el oferente adjudicado tendrá la obligación de iniciar las gestiones para la obtención de la resolución sanitaria de manera inmediata para no atrasar la puesta en marcha del restaurant El cobro del arriendo se hará efectivo a partir del día de obtención de la resolución sanitaria, el cual no podrá exceder de 15 días desde la fecha de firma de contrato.

14. **DEL CONTRATO**

El inicio de la concesión para los efectos de plazo será el que se establezca a partir de la firma de contrato.

14.1 **Tipo de Contrato**

La concesión a que se refieren las presentes Bases Administrativas será desarrollado a **1 año con pago del arriendo en forma mensual** y en base a la Ley N°18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades.

14.2 **Documentos que integran el contrato**

Forman parte integrante de la presente concesión los siguientes documentos:





- Bases Administrativas y Técnicas
- Propuesta del Oferente
- Decreto o Resolución que adjudica el contrato.
- Toda documentación formal de la presente licitación.
- Ley N°18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades
- Y otras normas pertinentes.

14.3 Duración del contrato.

El contrato comenzará a regir desde la suscripción del mismo y tendrá vigencia de 1 año.

Al término de la concesión, la Municipalidad tendrá derecho de tomar posesión material inmediata del local y sus dependencias y con todas sus instalaciones y bienes muebles estipulados en el inventario parte de la licitación y anexadas al respectivo contrato de arriendo, salvo los que pertenezcan al Concesionario.

Referente a lo anterior, al término de la vigencia del contrato, la concesión se deberá volver a licitar un mes antes del término de contrato por igual o mayor duración, según estime la Municipalidad en tal momento.

Las demoras debidas a conflictos de cualquier índole entre el Concesionario y su personal y/o de sus proveedores o subcontratistas no se considerarán como causales de fuerza mayor de acuerdo a lo definido en el artículo N°45 del Código Civil Chileno.

14.4 Oportunidad de Pago

El concesionario o arrendatario deberá pagar a la Municipalidad de Cobquecura una renta por el local y su equipamiento de forma mensual, el valor será el que el proponente oferte en la presente licitación.

Este valor incluye el pago de los servicios básicos (agua, luz).

El concesionario deberá cancelar el precio del arriendo mensual por anticipado y de esa misma forma seguir pagando mensualmente (por anticipado), en efectivo o cheque al día en Tesorería Municipal.

14.5 Plazo para celebrar contrato.

El oferente adjudicado deberá suscribir un contrato con la Ilustre Municipalidad, en el que se expresarán los derechos y obligaciones de las partes. El contrato será elaborado por la Municipalidad.

Una vez Informada la adjudicación, el adjudicatario deberá suscribir el contrato correspondiente con la Municipalidad de Cobquecura, dentro del plazo de cinco días hábiles, debiendo en ese minuto, además cancelar el primer mes de arriendo y una garantía correspondiente al 15% de su oferta, con la finalidad de asegurar el fiel cumplimiento del contrato y la restitución del espacio arrendado en el mismo estado entregado, así como los perjuicios y deterioros que se pudiesen causar. La Municipalidad de Cobquecura queda plenamente autorizada para descontar de la cantidad antes mencionada, todo valor o cantidad que por deterioros y perjuicios se hayan provocado por parte del adjudicatario, en las dependencias respectivas.

Se deja establecido desde ya, que, si el oferente adjudicado desiste de firmar el contrato, no concurre a suscribirlo dentro del plazo establecido o no cancelase en ese acto el primer mes de arriendo y la garantía estipulada en el párrafo anterior, la Municipalidad de Cobquecura podrá dejar sin efecto la adjudicación y podrá readjudicar a quien siga en el orden de prelación.

El Contrato tendrá una duración desde la firma del contrato y hasta el 31 de Diciembre de 2019.





El Pago deberá ser mensual en forma anticipada, (en efectivo o cheque), el primer día hábil de cada mes, desde enero 2019 hasta diciembre 2019.

La Persona adjudicada debe cumplir con la oferta técnica desde el inicio hasta el final del periodo contratado.

14.6 Administrador del Contrato

Con el objeto de supervisar y verificar el cumplimiento de las obligaciones exigidas en la presente Licitación, la Municipalidad designa al Sr, Administrador Municipal o subrogante legal, como administrador y contraparte ante el oferente adjudicado.

Ante alguna irregularidad, el Administrador del contrato se pondrá en contacto con el representante legal del oferente adjudicado o con la persona que esté haya indicado como supervisor del contrato por parte del proponente, a fin de que se subsane todas las irregularidades acaecidas.

Lo antes indicado es sin perjuicio de las facultades que correspondan al Sr. Alcalde y Sra. Secretaria Municipal como personal directivo de la Ilustre Municipalidad.

15. CONDICIONES GENERALES Y OBLIGACIONES PARA EL CONCESIONARIO O ARRENDATARIO

Durante la ejecución del contrato, el Concesionario o Arrendatario deberá cumplir con todas las condiciones generales siguientes:

a) El Concesionario o Arrendatario está obligado al pago mensual del precio o renta, pudiendo el Municipio para asegurar este pago, y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amoblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren.

b) El arrendatario deberá cumplir con el horario mínimo de atención según el siguiente Cuadro:

Horario	
de Diciembre a Marzo	de Abril a Noviembre
Miércoles a Domingo	Fin de Semana y Festivos
11:00 AM -19:00 PM	12:00 AM -18:00 PM

c) Sera obligación del Concesionario contar con el personal necesario y suficiente para el cumplimiento de los servicios requeridos.

d) Si producto de la prestación del servicio del Salón Principal se originara algún hecho que irroque cualquier clase de responsabilidad, sea ésta, civil, penal, laboral u otras, el Concesionario será especialmente responsable de los perjuicios causados productos de estos hechos. Exonerándose a la Municipalidad de indemnizar los perjuicios que eventualmente puedan afectar al Concesionario y a terceros.

e) Deberá cumplir con las normas sanitarias vigentes que permitan la calidad e higiene del servicio de alimentación ofrecido, y apoyarse o asesorarse por un profesional o técnico especialista en manipulación de alimentos.





D.O.M

f) Será responsabilidad del adjudicatario que los procesos de manipulación de los alimentos que expendan estén de acuerdo con las normas del Reglamento Sanitario de los alimentos vigentes en el país. Según esta los alimentos permitidos.

g) Deberá contar con un libro de reclamos y/o sugerencias. El concesionario deberá tener a la vista de los visitantes, un libro de sugerencias, reclamos, etc., el cual será remitido semestralmente a la Ilustre Municipalidad de Cobquecura.

h) El Concesionario estará obligado a cumplir con todas las leyes, reglamentos y contratos de trabajo vigentes en relación a su personal y, en especial en lo que dice relación con el pago de remuneraciones, cotizaciones previsionales, seguro de accidentes y otros que le sea exigible con motivo de la prestación del servicio. La Municipalidad podrá solicitar en cualquier momento los antecedentes referentes al cumplimiento de estas exigencias.

i) Sera de cargo del Concesionario todos los elementos de Protección Personal, Tenidas, Equipos, Herramientas, Materiales, Traslado de su Personal, colación y otros que le permitan entregar un servicio a entera satisfacción de la Municipalidad de Cobquecura tanto, para el desarrollo del Servicio en horario normal como, extraordinario o eventual según requerimientos.

j) Queda expresamente prohibido al Concesionario o Arrendatario, delegar, ceder, aportar o transferir este contrato a cualquier título, subarrendar todo o parte del recinto materia de este contrato o efectuar asociaciones u otorgar concesiones o subconcesiones para la operación del servicio a menos que cuente con el consentimiento escrito otorgado por la Municipalidad.

k) El Concesionario o Arrendatario está obligado a hacer uso, según los términos del contrato, no pudiendo por tanto hacerla servir a otros objetos que los convenidos, el no cumplimiento a esta regla dará derecho al Municipio a terminar anticipadamente del contrato con la indemnización de perjuicios correspondiente.

l) El concesionario será responsable de mantener y conservar la infraestructura de la Restaurant, mas como de sus instalaciones y servicios en buen estado, quedando el concesionario obligado a efectuar a su costo, las reparaciones locativas que sean necesarias cuando se produzcan daños o desperfectos y las otras cuando los daños y deterioros sean de su responsabilidad. Se entienden por locativas los deterioros que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, por tanto el Concesionario o Arrendador está especialmente obligado a conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos, cañerías y llaves, reponiendo todo lo que se quiebre o se desenganche, a reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y tabiques, a mantener en estado de servicio las ventanas, puertas y cerraduras etc.

m) El Concesionario o Arrendatario esta además obligado a mantener las paredes, piso, y demás partes interiores del recinto aseados.

n) El concesionario no podrá intervenir en la estructura del local entregado, ni en el equipamiento, para cualquier modificación, cambio o reparación el concesionario deberá solicitar autorización expresa del Municipio.

o) Si el Municipio debe mudar la cosa arrendada materia de este contrato, hacer obras, trabajos o reparaciones que no puedan sin grave inconveniente diferirse, será el arrendatario obligado a sufrirlas, aun cuando se le prive del goce de todo o una parte del bien arrendado, teniendo derecho solamente a que se le rebaje el precio o renta, a proporción de la parte que fuere.





p) El arrendatario no tendrá derecho a indemnización de perjuicios, si contrató a sabiendas de un vicio, y no lo señaló expresamente al Municipio; o si el vicio era tal, que no pudo sin grave negligencia de su parte ignorarlo; o si renunció expresamente a la acción de saneamiento por el mismo vicio designándolo, para lo cual se realizará un acta de entrega y recepción conforme del local.

q) El Concesionario o Arrendatario es responsable no sólo de su culpa, sino de la de su familia, huéspedes, dependientes, clientes y de toda persona que tenga acceso al recinto materia del contrato.

16. PROHIBICIONES

Se prohíbe al concesionario:

- Botar cualquier residuo o desperdicio o tipo de aguas servidas directamente o sin tratamiento dentro del recinto ni sus alrededores.
- Modificación de la estructura arquitectónica del edificio o el Restaurant y modificar detalles de carpintería, sin previa consulta y autorización por escrito del municipio a través de la Comisión Técnica.
- Interrumpir la Ruta Accesible en el Parque Urbano, Avenida Costanera, Cobquecura.

17. SOLUCIÓN DE DISCREPANCIAS

Las diferencias que se puedan originar entre los proponentes y la Municipalidad serán dirimidas por los Tribunales Ordinarios de Justicia de la ciudad de Cobquecura, sin perjuicio de las atribuciones que a la Contraloría General de la República competen. Para todos los efectos derivados del contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Cobquecura.

18. INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO Y TÉRMINO ANTICIPADO DEL CONTRATO POR LA MUNICIPALIDAD.

Cualquier incumplimiento del contrato de las presentes BAE por parte del arrendatario, facultara a la Municipalidad para aplicar una o varias de las siguientes sanciones:

- Resolver unilateralmente y dejar sin efecto el contrato, sin necesidad de notificación judicial ni requerimiento de ninguna especie.

- Exigir su cumplimiento judicial.

- En ambos casos, cuando por culpa del arrendatario se pone termino anticipado al arrendamiento, este será obligado a la indemnización de perjuicios, especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que hubiera terminado, según a fecha estipulada en el contrato.

En los siguientes casos, la Municipalidad podrá unilateralmente poner término al contrato, sin forma de juicio y sin indemnización alguna para el contratante:

a) Incumplimiento grave de las obligaciones contraídas por el contratante.

b) Estado de notoria insolvencia del contratante, a menos que se mejoren las cauciones entregadas o las existentes sean suficientes para garantizar el cumplimiento del contrato.





- c) Por exigirlo el interés público o la seguridad nacional.
- d) Registrar saldos insolutos de remuneraciones o cotizaciones de seguridad social con sus actuales trabajadores o con trabajadores contratados en los últimos dos años, a la mitad del periodo de ejecución del contrato, con un máximo de seis meses.
- e) Si el prestador hiciese traspaso de su contrato, sin autorización expresa de la Municipalidad, a otra persona natural o jurídica.
- f) Si el concesionario no cancela por 2 meses seguidos el pago del arriendo mensual u otra situación similar de incumplimiento económico como los servicios básicos.
- g) Quiebra o cesación de pagos del adjudicatario.
- h) Por situación sobreviniente, consistente en una disposición legal u orden o instrucción de una autoridad u organismo respecto del cual la Municipalidad deba acatar sus instrucciones, como por ejemplo, la Contraloría General de la República.
- i) Por la incapacidad del proveedor para seguir adelante con la ejecución del contrato, derivada de problemas internos, huelga de sus trabajadores, quiebra, entre otros.
- j) Por el no cumplimiento, dentro de los plazos convenidos, de los reparos que les sean formulados por escrito por parte de la Institución a través del Administrador del Contrato.
- k) En consideración a la naturaleza de la concesión a adjudicar, se establece que además de las normas y legislación pertinente, se considerara como incumplimiento de las obligaciones del adjudicatario dar un servicio de forma diferente a la adjudicada, lo que se verificará con resoluciones sanitarias, libros de reclamo, propuesta, y todo lo señalado en estas bases y términos técnicos de la licitación.

La determinación de poner término al contrato unilateralmente se manifestará a través de una resolución fundada en la cual se expresara el término unilateral del contrato y las razones de ello.

En todos los casos señalados anteriormente, salvo en la letra c), el Sr. Alcalde de la Municipalidad de Cobquecura dirigirá al Concesionario o Arrendatario adjudicatario una carta notarial por medio de la cual se notificara el término del contrato y las razones que han motivado dicho término.

Sin respecto a lo anterior, si el municipio lo tiene a bien podrá terminar el contrato por resciliación o mutuo acuerdo entre ambas partes.

19. DE LA FISCALIZACION

Con el objeto de controlar el cumplimiento del contrato de concesión, el concesionario estará obligado aceptar en forma amplia y sin restricción de ninguna especie la vigilancia y fiscalización por parte de la Municipalidad a través de una comisión técnica especialmente creada para estos fines, la que será integrada por el Director de administración y finanzas, Patentes, Dirección de Obras y Administrador Municipal.

20. INDEMNIZACIONES

El Concesionario no podrá reclamar ningún tipo de Indemnización, cualesquiera sean las circunstancias o imprevistos que se presenten durante el desarrollo del contrato.





21. LITIGIOS

Todos los debates o dificultades que se susciten con motivo de la aplicación, cumplimiento, resolución, validez, interpretación y liquidación del que no se logre acuerdo entre las partes, serán sometidos al conocimiento de los Tribunales Ordinarios de Justicia de Quirihue.

Cualquier dificultad que surja en la ejecución del Contrato no podrá motivar, en caso alguno, la paralización de los servicios por parte del Concesionario, sin perjuicio de que las partes procuren un acuerdo o sometan la materia a conocimiento de los Tribunales Ordinarios de Justicia de Quirihue.



JULIO FUENTES ALARCON
Alcalde
I Municipalidad de Cobquecura

LORENA GUTIERREZ CLAUDORFF
Directora de Obras

